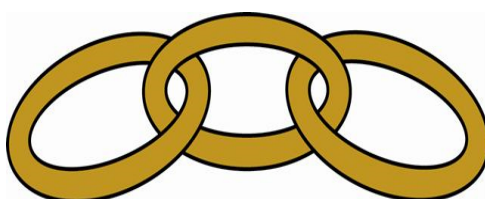


**SYDDANSK
REVISION**



MEMLEM AF
DANSKE REVISORER

FSK*



FORENINGEN

ODD FELLOW HVILE

**Bredgade 28, 2. sal
1260 København K**

**Årsrapport 2022
(1/1 2022 – 31/12 2022)**

CVR-nr. 30 32 50 28

Godkendt på foreningens ordinære generalforsamling den 22. maj 2023

Dirigent

Indholdsfortegnelse

Foreningsoplysninger.....	2
Administrator- og bestyrelsespåtegning.....	3
Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet	4
Bestyrelsesberetning	7
Anvendt regnskabspraksis.....	8
Resultatopgørelse.....	10
Balance.....	11
Pengestrømsopgørelse.....	12
Noter	13

Foreningsoplysninger

Foreningen Odd Fellow Hvile

Beliggende

Foreningen Odd Fellow Hvile
Bredgade 28, 2. sal
1260 København K

Bestyrelse

Flemming Gwinner, formand
Thomas Vang Christensen, næstformand
Henrik Lund Bencke, kasserer
Charlotte Rasmussen, sekretær
Robert Sørensen, bestyrelsesmedlem

Administrator

Ret&Råd Ejendomsadministration
Carlsbergvej 32 D
3400 Hillerød

Revisor

SYDDANSK REVISION
Næsset 26
5330 Munkebo

Bankforbindelse

Nykredit Bank A/S
Kalvebod Brygge 1-3
1780 København V

Administrator- og bestyrelsespåtegning

Undertegnede har aflagt årsrapport for Foreningen Odd Fellow Hvile for 2022.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A samt foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2022 – 31. december 2022.

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, der væsentligt vil kunne påvirke vurderingen af foreningens finansielle stilling.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 22. maj 2023

Administrator:

Ret&Råd Ejendomsadministration

København, den 22. maj 2023

Bestyrelsen:

Flemming Gwinner, formand

Charlotte Rasmussen, sekretær

Thomas Vang Christensen, næstformand

Henrik Lund Bencke, kasserer

Robert Sørensen, best. medlem

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Til medlemmerne i Foreningen Odd Fellow Hvile

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Foreningen Odd Fellow Hvile for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2022, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og pengestrømsopgørelse, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven og foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2022 i overensstemmelse med årsregnskabsloven og foreningens vedtægter.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vor revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vort ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet".

Vi er uafhængige af foreningen i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA's Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vore øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vor konklusion.

Bestyrelsens ansvar for årsregnskabet

Bestyrelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven og foreningens vedtægter. Bestyrelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som bestyrelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er bestyrelsen ansvarlig for at vurdere foreningens evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre bestyrelsen enten har til hensigt at likvidere foreningen, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåteg-

ning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og oprettholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udledelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af foreningens interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af bestyrelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som bestyrelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om bestyrelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om foreningens evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at foreningen ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med bestyrelsen om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Udtalelse om bestyrelsesberetningen

Bestyrelsen er ansvarlig for bestyrelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke bestyrelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om bestyrelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse bestyrelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om bestyrelsesberetningen er væsentlig inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om bestyrelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Næstet, den 22. maj 2023

SYDDANSK REVISION
CVR. 15 68 15 86
Registreret revisionsfirma

Lennard Skjoldemose Hansen, HD
registreret revisor – FSR-danske revisorer
MNE-nr.: mne576

Bestyrelsesberetning

Hovedaktivitet

Foreningens formål er gennem køb af passende ejendomme i det storkøbenhavnske område at kunne udleje lejligheder til foreningens medlemmer, disses børn, stedbørn og børnebørn eller efterlevende ægtefæller/samlever.

Huslejen fastsættes så lavt som muligt med skyldig hensyntagen til lovgivningen, foreningens økonomi og ejendommens tilstand.

Udvikling i regnskabsåret

Foreningen har i år realiseret et tilfredsstillende overskud på 2.034 t.kr.

I årets løb er der brugt 5,2 mio. kr. i forbindelse med renovering af lejligheder ved fraflytninger.

Den forventede udvikling

Foreningen budgetterer med et tilfredsstillende resultat for 2023.

Usikkerheder og usædvanlige forhold

Efter bestyrelsens opfattelse eksisterer der ikke konkrete usikkerheder eller usædvanlige forhold, der påvirker indregningen og målingen i årsrapporten.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Foreningen Odd Fellow Hvile for 2022 er aflagt i overensstemmelse med bestemmelserne i årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A samt foreningens vedtægter.

Formålet med årsrapporten er at give et retvisende billede af foreningens aktiviteter for regnskabsperioden.

Resultatopgørelsen

Opstillingsform

Resultatopgørelsen er opstillet, så denne bedst viser foreningens aktivitet i det forløbne regnskabsår.

Indtægter

Der foretages periodisering af alle væsentlige indtægter.

Periodisering indebærer, at fællesbidrag og andre indtægter, der vedrører regnskabsperioden er indtægtsført i resultatopgørelsen, uanset om beløbene er indbetalt til foreningen pr. 31. december 2022.

Indtægter fra vaskeri indtægtsføres i takt med administrators modtagelse af oplysninger om indbetalte indtægter. Disse indtægter er således ikke nødvendigvis fuldt ud i regnskabsperioden.

Omkostninger

Der foretages periodisering af alle væsentlige udgifter.

Alle omkostninger, der vedrører regnskabsperioden, er udgiftsført i resultatopgørelsen, uanset om omkostningen er betalt af foreningen pr. 31. december 2022.

Til vedligeholdelse betragtes omkostninger, der er afholdt for at holde ejendommen ved lige, uden at ejendommen derved er bragt i væsentlig bedre stand end ved foreningens stiftelse. Omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsperioden.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Foreningens ejendomme (grunde og bygninger) indregnes til seneste offentlige ejendomsvurdering med tillæg af igangværende projekter/forbedringer der opføres som et tillæg til ejendomsværdierne indtil næste offentlige vurdering foreligger.

Ejendommene afskrives ikke.

Aktiver med en kostpris på under kr. 31.000 udgiftsføres i anskaffelsesåret.

Tilgodehavender

Tilgodehavender værdiansættes til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af tab.

Egenkapital

Egenkapital indeholder sidste års værdi med tillæg af årets resultat samt opskrivningshenlæggelser.

Gældsforpligtelser

Langfristede gældsforpligtelser indregnes til amortiseret kostpris og kortfristede gældsforpligtelser indregnes til nominel værdi.

Resultatopgørelse for perioden 1. januar - 31. december

	Regnskab 2022	Regnskab 2021
	kr.	kr.
Huslejeindtægter	8.805.217	8.606.783
Driftsudgifter og skatter	-1.570.123	-1.470.418
Forsikringer og abonnementer	-317.024	-258.961
Ejendomsservice og renholdelse	-1.052.513	-1.144.990
Vedligeholdelse	-1.010.975	-1.164.373
Administration og kontorhold	-650.087	-558.245
Direkte omkostninger i alt	-4.600.723	-4.596.987
Bruttoresultat	4.204.494	4.009.796
Der specificeres således:		
Dalgas Boulevard	2.074.167	2.172.952
Klintholmvej	1.032.595	863.541
Ellensvej	505.669	429.746
Kabbelejevej	592.063	543.558
	4.204.494	4.009.796
Årskontingenter	35.900	18.304
Administrationsomkostninger	-549.886	-495.893
Resultat før renter	3.690.509	3.532.208
Renteudgifter	-1.656.768	-1.668.018
Resultat	2.033.740	1.864.190

Balance 31. december

	Aktiver	
Note:	2022	2021
	kr.	kr.
Ejendomme	135.450.000	135.450.000
Individuelle/igangværende forbedringer	29.747.497	24.542.213
Anlægsaktiver i alt	165.197.497	159.992.213
Tilgodehavender	366.044	186.624
Likvide beholdninger	4.342.814	6.869.221
Omsætningsaktiver i alt	4.708.859	7.055.845
Aktiver i alt	169.906.356	167.048.058
	Passiver	
Overført resultat primo	67.905.487	66.041.298
Årets resultat	2.033.740	1.864.190
Overført resultat ultimo	69.939.228	67.905.487
Opskrivningshenlæggelse klintholmvej	6.925.000	6.925.000
Egenkapital	76.864.228	74.830.487
Prioritetsgæld	85.473.530	85.578.519
Næste års afdrag	-486.642	-597.202
Langfristet gæld	84.986.888	84.981.317
Næste års afdrag	486.642	597.202
Huslejedeposita	2.123.321	2.055.057
Forudindbetalt husleje	2.047.355	1.952.201
Varmeregnskab	221.790	129.681
Hensættelser § 22	2.374.049	2.175.493
Skyldige omkostninger	802.083	326.620
Kortfristet gæld	8.055.241	7.236.253
Gæld i alt	93.042.128	92.217.570
Passiver i alt	169.906.356	167.048.058

- 1 Eventualforpligtigelser og sikkerhedsstillelser
- 2 Ansvars- og netbanksforsikring

Pengestrømsopgørelse 2022

Årets resultat		2.033.740
Reguleringer:		
Renteomkostninger		1.656.768
Forskydning i arbejdskapital:	Primo	Ultimo
Tilgodehavender	186.624	366.044
Huslejedeposita	-2.055.057	-2.123.321
Forud indbetalt husleje	-1.952.201	-2.047.355
Varmeregnskab	-129.681	-221.790
Hensættelser § 22	-2.175.493	-2.374.049
Skyldige omkostninger	-326.620	-802.083
Forskydninger i alt		750.127
Pengestrømme fra drift før finansielle poster		4.440.636
Renteudbetalinger		-1.656.768
Pengestrømme fra driftsaktivitet		2.783.867
Forbedringsudgifter		-5.205.284
Pengestrømme fra investeringsaktivitet		-5.205.284
Afdrag på prioritetsgæld		-597.202
Optagelse af prioritetslån		492.212
Pengestrømme fra finansieringsaktiviteter		-104.990
Ændringer i likvider		-2.526.407
Likvider primo		6.869.221
Likvider ultimo inkl. erhvervskredit		4.342.814

Noter til årsrapporten

Note

1 Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser

Sikkerhedsstillelser pr. 31. december 2022:

Til sikkerhed for foreningens engagement med Nykredit Realkredit A/S er der lyst realkreditpantebrev på:
kr. 58.462.000 i matr. nr. 27 dv, Fredriksberg, Dalgas Boulevard,
kr. 6.582.000 i matr. nr. 0007v Ordrup, Ellensvej,
kr. 16.984.000 i matr. nr. 2676 Brønshøj, Fjenneslevvej
og kr. 11.692.808 i matr. Nr. 10f Husum, Kabbelejevej.

2 Ansvars- og netbanksforsikring

Som sikkerhed for bestyrelsens økonomiske ansvar har foreningen tegnet sædvanlig bestyrelsesansvarsforsikring. Forsikringssummens størrelse er 10 mio. kr.

Foreningen har oprettet en netbanksforsikring, forsikringen er udvidet til at dække foreningens økonomiske tab som følge af netbankindbrud, hvor tredjemand uretmæssigt tilegner sig adgang via administrators it-systemer. Forsikringssummens størrelse er 6,75 mio. kr. pr. år.