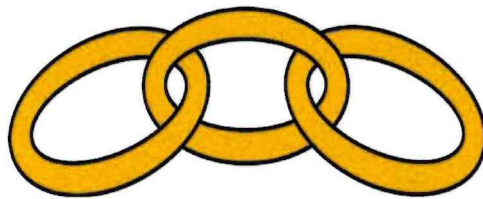


**SYDDANSK
REVISION**



**MEDLEM AF
DANSKE REVISORER**

FSK*



FORENINGEN

ODD FELLOW HVILE

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

**Årsrapport 2023
(1/1 2023 – 31/12 2023)**

CVR-nr. 30 32 50 28

Godkendt på foreningens ordinære generalforsamling den 13. maj 2024

Daniel Hesner Grøndal
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

Thomas Vang Christensen, formand
Flemming Gwinner, 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 2023.

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 2023 samt af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2023 – 31. december 2023.

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 26. marts 2024

Administrator:

Ret&Råd Ejendomsadministration

København, den 26. marts 2024

Bestyrelsen:

Thomas Vang Christensen, formand

Henrik Lund Bencke, kasserer

Robert Sørensen, best. medlem

Flemming Gwinner, næstformand

Charlotte Rasmussen, sekretær

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 2023, 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 2023 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2023 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 udeladelser, 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.

Næsset, den 26. marts 2024

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 1,65 mio. kr.

I årets løb er der brugt 3,45 mio. kr. i forbindelse med renovering af lejligheder ved fraflytninger.

Den forventede udvikling

Foreningen budgetterer med et tilfredsstillende resultat for 2024.

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 2023 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 2023.

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 2023.

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. 32.000 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 2023	Regnskab 2022
	kr.	kr.
Huslejeindtægter	9.297.255	8.805.217
Driftsudgifter og skatter	-1.647.669	-1.570.123
Forsikringer og abonnemeter	-272.311	-317.024
Ejendomsservice og renholdelse	-1.215.452	-1.052.513
Vedligeholdelse	-1.388.256	-1.010.975
Administration og kontorhold	-614.538	-650.087
Direkte omkostninger i alt	-5.138.226	-4.600.723
Bruttoresultat	4.159.029	4.204.494
Der specificeres således:		
Dalgas Boulevard	2.216.680	2.074.167
Klintholmvej	855.742	1.032.595
Ellensvej	504.453	505.669
Kabbelejevej	582.154	592.063
	4.159.029	4.204.494
Årskontingenter	55.130	35.900
Honorarer, kontorhold, husleje, el og varme mv.	-611.221	-549.886
Resultat før renter	3.602.938	3.690.509
Renteudgifter	-1.946.867	-1.656.768
Resultat	1.656.071	2.033.740

Balance 31. december

Note:	Aktiver	
	2023	2022
	kr.	kr.
Ejendomme	135.450.000	135.450.000
Individuelle/igangværende forbedringer	33.199.570	29.747.497
Anlægsaktiver i alt	168.649.570	165.197.497
Tilgodehavender	134.335	366.044
Likvide beholdninger	2.892.407	4.342.814
Omsætningsaktiver i alt	3.026.742	4.708.859
Aktiver i alt	171.676.312	169.906.356
	Passiver	
Overført resultat primo	69.944.128	67.910.388
Årets resultat	1.656.071	2.033.740
Overført resultat ultimo	71.600.199	69.944.128
Opskrivningsshenlæggelse klintholmvej	6.925.000	6.925.000
Egenkapital	78.525.199	76.869.128
Prioritetsgæld	85.474.372	85.473.530
Næste års afdrag	-454.048	-486.642
Langfristet gæld	85.020.325	84.986.888
Næste års afdrag	454.048	486.642
Huslejedeposita	2.112.907	2.123.321
Forudindbetalt husleje	2.062.373	2.047.355
Varmeregnskab	232.675	221.790
Erhvervskredit	80.735	-
Hensættelser § 22	2.311.963	2.374.049
Skyldige omkostninger	876.089	797.188
Kortfristet gæld	8.130.789	8.050.346
Gæld i alt	93.151.114	93.042.128
Passiver i alt	171.676.312	169.906.356

1 Eventualforpligtigelser og sikkerhedsstillelser

2 Ansvars- og netbanksforsikring

Pengestrømsopgørelse 2023

Årets resultat				1.656.071
Reguleringer:				
Renteomkostninger				1.946.867
Forskydning i arbejdskapital:	Primo	Ultimo	Forskydning	
Tilgodehavender	366.044	134.335	231.709	
Huslejedeposita	-2.123.321	-2.112.907	-10.414	
Forud indbetalt husleje	-2.047.355	-2.062.373	15.017	
Varmeregnskab	-221.790	-232.675	10.884	
Hensættelser § 22	-2.374.049	-2.311.963	-62.086	
Skyldige omkostninger	-797.188	-876.089	78.901	
Forskydninger i alt				<u>264.011</u>
Pengestrømme fra drift før finansielle poster				3.866.950
Renteudbetalinger				<u>-1.946.867</u>
Pengestrømme fra driftsaktivitet				1.920.082
Forbedringsudgifter			-3.452.073	
Pengestrømme fra investeringsaktivitet				-3.452.073
Afdrag på prioritetsgæld			-231.185	
Ændring amortisering			232.033	
Træk på erhvervskredit			80.735	
Pengestrømme fra finansieringsaktiviteter				81.583
Ændringer i likvider				-1.450.407
Likvider primo				4.342.814
Likvider ultimo inkl.. erhvervskredit				2.892.407

Noter til årsrapporten

Note

1 Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser

Sikkerhedsstillelser pr. 31. december 2023:

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.