

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

Årsrapport for
1. januar - 31. december 2024

CVR-nr. 30 32 50 28

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på foreningens ordinære generalforsamling den
12. maj 2025.

Daniel Hesner Grøndal
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Side

Oplysninger og påtegninger

- 1 Foreningsoplysninger
- 2 Bestyrelsespåtegning
- 3 Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Ledelsesberetning

- 6 Ledelsesberetning

Årsregnskab 1. januar - 31. december 2024

- 7 Anvendt regnskabspraksis
- 10 Resultatopgørelse
- 11 Balance
- 13 Egenkapitalopgørelse
- 14 Pengestrømsopgørelse
- 15 Noter

Foreningsoplysninger

Foreningen

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

CVR-nr.: 30 32 50 28
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Bestyrelse

Thomas Vang Christensen, formand
René Hansen, næstformand
Henrik Lund Bencke, kasserer
Charlotte Rasmussen, sekretær
Birger Jensen, bestyrelsesmedlem

Revisor

Martinsen
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Jupitervej 2
6000 Kolding

Bestyrelsespåtegning

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 2024 for Foreningen Odd Fellow Hvile.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med og foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2024 samt af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024.

Ledelsesberetningen indeholder efter vor opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, som beretningen omhandler.

Ingen af foreningens aktiver er pantsat eller behæftet med ejendomsforbehold ud over de anførte, og der påhviler ikke foreningen eventualforpligtelser, som ikke fremgår af årsregnskabet.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København K, den 12. maj 2025

Bestyrelsen

Thomas Vang Christensen
Formand

René Hansen
Næstformand

Henrik Lund Bencke
kasserer

Charlotte Rasmussen
sekretær

Birger Jensen
bestyrelsesmedlem

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til medlemmerne i Foreningen Odd Fellow Hvile

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Foreningen Odd Fellow Hvile for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, pengestrømsopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet for Foreningen Odd Fellow Hvile for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 i alle væsentlige henseender er udarbejdet i overensstemmelse med foreningens vedtægter og god regnskabsskik for ejerlejlighedsforeninger som præciseret i afsnittet om anvendt regnskabspraksis.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores 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 revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores 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 vores konklusion.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab i overensstemmelse med foreningens vedtægter og god regnskabsskik for ejerlejlighedsforeninger som præciseret i afsnittet om anvendt regnskabspraksis. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen 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 ledelsen enten har til hensigt at likvidere foreningen, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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 revisionspåtegning 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 opretholder 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 ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, og 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.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

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

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

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Kolding, den 12. maj 2025

Martinsen

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 28 52 01

Maj-Britt Lykke Viskum

statsautoriseret revisor
mne35478

Ledelsesberetning

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/sammenlever.

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 1.077 t.kr. I årets løb er der brugt 2,6 mio. kr. i forbindelse med renovering af lejligheder ved fraflytninger.

Det må forventes, at ejendommene fremadrettet vil skulle vurderes af en ekstern valuar.

Den forventede udvikling

Foreningen budgetterer med et tilfredsstillende resultat for 2025.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Foreningen Odd Fellow Hvile 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 og vise, om de budgetterede og hos ejerne opkrævede fællesbidrag er tilstrækkelige.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Resultatopgørelsen

Indtægter

Fællesbidrag fra lejere og lejeindtægt vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Ikke indbetalte fællesbidrag samt forudmodtagne fællesbidrag er medtaget i årsrapporten som henholdsvis tilgodehavende eller forudmodtaget fællesbidrag.

Indtægter fra vaskeri m.v. indtægtsføres løbende. Disse indtægter er ikke nødvendigvis periodiseret fuldt ud i regnskabsperioden.

Omkostninger

Omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen. Omkostninger består af ejendoms- og forbrugsafgifter, renholdelse, vedligeholdelse, administrations- og foreningsomkostninger.

Der foretages periodisering af alle væsentlige udgifter.

Til vedligeholdelse betragtes omkostninger, der er afholdt for at holde ejendommen vedlige, uden at ejendommen derved er bragt i væsentlig bedre stand end ved foreningens stiftelse.

Finansielle poster

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

Finansielle indtægter består af renter af bankindeståender og eventuelle andre indeståender.

Finansielle omkostninger består af renter af bankgæld og kreditter samt negative renter af bankindeståender.

Forslag til resultatdisponering

Under resultatdisponering indgår bestyrelsens forslag til, hvordan regnskabsperiodens resultat skal anvendes, herunder eventuelle forslag om at reservere beløb til fremtidig vedligeholdelse på foreningens ejendom. Det fremgår også, hvis der i årets løb er anvendt og omkostningsført beløb, der i tidligere år er reserveret til vedligeholdelse på foreningens ejendom.

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Foreningens ejendom (grund og bygning) værdiansættes til seneste offentlige ejendomsvurdering med tillæg af igangværende projekter/forbedringer der opføres som et tillæg til ejendomsværdierne indtil næste offentlige vurdering foreligger.

Der afskrives ikke på foreningens ejendom.

Tilgodehavender

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

Grundejernes Investeringsfond består af et bundet indestående på en særskilt konto hos Grundejernes Investeringsfond. Tilgodehavendet modsvares af et tilsvarende bundet beløb under egenkapitalens reserver.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter under aktiver, omfatter omkostninger afholdt vedrørende det efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger består af indestående i bank.

Egenkapital

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

”Andre reserver” omfatter reserverede beløb til formål, som generalforsamlingen har besluttet, herunder reserve til ejendommen.

Gældsforpligtelser

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

Pengestrømsopgørelse

Pengestrømsopgørelsen viser foreningens pengestrømme for året fordelt på driftsaktivitet, investeringsaktivitet og finansieringsaktivitet, årets forskydning i likvider samt likvider ved årets begyndelse og slutning.

Anvendt regnskabspraksis

Pengestrømme fra driftsaktivitet

Pengestrømme fra driftsaktivitet opgøres som årets driftsresultat reguleret for ikke-kontante driftsposter og ændring i driftskapital.

Pengestrømme fra investeringsaktivitet

Pengestrømme fra investeringsaktivitet omfatter betaling i forbindelse med køb og salg af materielle anlægsaktiver.

Pengestrømme fra finansieringsaktivitet

Pengestrømme fra finansieringsaktivitet omfatter ændringer i størrelse eller sammensætning af den indskudte andelskapital samt optagelse af lån og afdrag på rentebærende gæld.

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	2024	2023
Indtægter	8.640.735	8.847.878
Vaskeriindtægter	155.982	156.256
Øvrige indtægter	35.049	256.294
Indtægter i alt	8.831.766	9.260.428
Personaleomkostninger	-541.881	-520.516
Ejendomsskat og forsikringer	-705.124	-956.921
Forbrugsafgifter	-925.359	-654.548
Renholdelse og udenomsarealer	-642.383	-708.370
Vedligeholdelse, løbende	-1.269.710	-1.334.192
Administrationsomkostninger	-1.045.471	-810.206
Foreningsomkostninger	-457.284	-424.111
Indvendig vedligeholdelse for lejere	-267.248	-256.824
Omkostninger i alt	-5.854.460	-5.665.688
Resultat før finansielle poster	2.977.306	3.594.740
Finansielle indtægter	135.340	6.589
Finansielle omkostninger	-2.036.086	-1.945.258
Finansielle poster netto	-1.900.746	-1.938.669
Årets resultat	1.076.560	1.656.071
Forslag til resultatdisponering:		
Overført restandel af årets resultat til egenkapital	1.076.560	1.656.069
Disponeret i alt	1.076.560	1.656.069
 Årets resultat	 1.076.560	 1.656.071
Likviditetsresultat i alt	1.076.560	1.656.071

Balance 31. december**Aktiver**

	2024	2023
Anlægsaktiver		
Ejendom	135.450.000	135.450.000
Individuelle og igangværende forbedringer	35.480.176	33.199.570
Materielle anlægsaktiver i alt	170.930.176	168.649.570
Anlægsaktiver i alt	170.930.176	168.649.570
Omsætningsaktiver		
Indestående Grundejernes Investeringsfond	3.006.741	2.811.646
Andre tilgodehavender	199.235	148.105
Tilgodehavender i alt	3.205.976	2.959.751
Likvide beholdninger	1.094.515	80.761
Omsætningsaktiver i alt	4.300.491	3.040.512
Aktiver i alt	175.230.667	171.690.082

Balance 31. december**Passiver**

	2024	2023
Egenkapital		
Reserve for opskrivning af ejendom	6.925.000	6.925.000
Overført resultat m.v.	72.676.759	71.600.199
Egenkapital før andre reserver	79.601.759	78.525.199
Egenkapital i alt	79.601.759	78.525.199
Hensatte forpligtelser		
Indvendig vedligeholdelse for lejere	2.097.940	2.311.963
Hensatte forpligtelser i alt	2.097.940	2.311.963
Gældsforpligtelser		
Gæld til realkreditinstitutter	88.294.180	85.020.325
Langfristede gældsforpligtelser i alt	88.294.180	85.020.325
Kortfristet del af langfristet gæld	264.055	454.048
Gæld til pengeinstitutter	0	80.735
Deposita	2.201.573	2.112.907
Forudbetalt leje	2.126.112	2.062.373
Varmeregnskab	253.959	232.675
Anden gæld	367.299	876.087
Periodeafgrænsningsposter	23.790	13.770
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	5.236.788	5.832.595
Gældsforpligtelser i alt	93.530.968	90.852.920
Passiver i alt	175.230.667	171.690.082

1 Eventualforpligtelser, sikkerhedsstillelser m.v.

Egenkapitalopgørelse 31. december

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Reserve for opskrivning af ejendom		
Reserve for opskrivning af ejendom, primo	<u>6.925.000</u>	<u>6.925.000</u>
	<u>6.925.000</u>	<u>6.925.000</u>
Overført resultat m.v.		
Overført overskud eller underskud	71.600.199	69.944.128
Restandel af årets resultat	<u>1.076.560</u>	<u>1.656.071</u>
	<u>72.676.759</u>	<u>71.600.199</u>
Egenkapital før andre reserver	<u>79.601.759</u>	<u>78.525.199</u>
Egenkapital i alt	<u>79.601.759</u>	<u>78.525.199</u>

Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december

	2024	2023
Resultat før finansielle poster	2.977.306	3.594.740
Ændring i tilgodehavender	-246.225	535.180
Ændring i leverandørgæld og anden gæld	-325.072	32.298
Pengestrømme fra drift før finansielle poster	2.541.271	4.162.218
Renteindbetalinger og lignende	135.340	0
Renter Grundejernes Investeringsfond	135.262	0
Renteudbetalinger og lignende	-2.036.086	-1.946.867
Pengestrømme fra driftsaktivitet	640.525	2.215.351
Køb af materielle anlægsaktiver	-2.629.898	0
Forbedringsudgifter	0	-3.452.073
Pengestrømme fra investeringsaktivitet	-2.629.898	-3.452.073
Ændring i amortisering	230.858	240.234
Afdrag på langfristet gæld	2.853.004	-231.185
Træk på erhvervskrediten	-80.735	80.735
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet	3.003.127	89.784
Ændring i likvider	1.013.754	-1.146.938
Likvider 1. januar	80.761	1.227.699
Likvider 31. december 2024	1.094.515	80.761
Likvider		
Likvide beholdninger	1.094.515	80.761
Likvider 31. december 2024	1.094.515	80.761

Noter

1. Eventualforpligtelser, sikkerhedsstillelser m.v.

Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 94.238 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi 31. december 2024 udgør 170.023 t.kr.

Der er herudover tinglyst ejerpantebrev nominelt 3.177 t.kr. med pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi 31. december 2024 udgør 42.503 t.kr. Ejerpantebrevet er i foreningens behold.

Til sikkerhed for Ejerforeningen Skrædderlauget, CVR-nr. 34 66 67 25, er der stillet pant for 41 t.kr. i grunde og bygninger på Fjenneslevvej 2, KL 1, Brønshøj, hvis regnskabsmæssige værdi 31. december 2024 udgør 42.503 t.kr.

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.