

REVIPOINT

Statsautoriserede Revisorer A/S

Erhvervsstyrelsen


Stiftelsen Olga og J.C. Teilmann's Minde

c/o SMEjendomme
Brolæggerstræde 6, 1. sal
1211 København K
CVR nr. 14 74 31 11

Ekstern årsrapport for 2016
(32. regnskabsår)

Årsregnskabet er fremlagt og godkendt på
stiftelsens bestyrelsesmøde den 20/3 2017

dirigent



Fondsoplysninger

Stiftelsen Olga og J.C. Teilmann's Minde
Brolæggerstræde 6, 1. sal
1211 København K

CVR-nr.: 14743111
Hjemsted: København
Stiftet: 15. juni 1988
Regnskabsår: 2016

Bestyrelse

Albin Pedersen
Svend Svinningens
John Lindsel
Hans Christiansen
Jens Korch
Mogens Esbensen

Revisor

ReviPoint Statsautoriserede Revisorer A/S
Ragnagade 7, 2100 København Ø
CVR-nr. 31 61 15 20

Indholdsfortegnelse

Påtegninger

| | |
|---|---|
| Ledespåtegning | 1 |
| Den uafhængige revisors erklæring og udvidet gennemgang af årsregnskabet..... | 2 |

Ledelsesberetning

| | |
|------------------------------|---|
| Bestyrelsens beretning | 4 |
|------------------------------|---|

Årsregnskab 2016

| | |
|--------------------------------|----|
| Anvendt regnskabspraksis | 6 |
| Resultatopgørelse | 11 |
| Balance..... | 12 |
| Noter | 14 |

Ledespåtegning

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 2016 for Stiftelsen Olga og J.C. Teilmann's Minde.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 og af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2016.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 14. marts 2017

I bestyrelsen:



Albin Pedersen

Svend Svinningesen



John Lindsel



Hans Christiansen



Jens Korch



Mogens Esbensen

Administrator:



Adv. Thomas Marker

Den uafhængige revisors erklæring og udvidet gennemgang af årsregnskabet

Til kapitalejerne i Stiftelsen Olga og J.C. Teilmann's Minde

Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Stiftelsen Olga og J.C. Teilmann's Minde for regnskabsåret 2016. Årsregnskabet, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter, udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. 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.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR - danske revisors etiske regler samt planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Konklusion

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Den uafhængige revisors erklæring og udvidet gennemgang af årsregnskabet

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 udvidede gennemgang 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 den udvidede gennemgang eller 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 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

København, den 14. marts 2017
ReviPoint Statsautoriserede Revisorer A/S
CVR-nr 31 61 15 20


Jan Lundqvist
statsautoriseret revisor

Bestyrelsens beretning

Stiftelsens formål

Stiftelsens formål er at eje og administrere ejendommen matr.nr. 5088 Udenbys Klædebo Kvarter, beliggende Askøgade 2, Bryggervangen 59 - 65, ved Kildevældskirken 1 - 5 og Vognmandsmarken 76 - 78, 2100 København Ø, og gennem drift af ejendommen at sikre værdige og trængende medlemmer af Den Danske Frimurerorden eller nuværende eller tidligere ægtefæller af sådanne medlemmer - og i særlige tilfælde døtre af disse (dog maksimalt 4 boliger) - en god og tidssvarende lejlighed til en rimelig leje og i særlige tilfælde efter bestyrelsens skøn hel eller delvis fritagelse for betaling af leje.

Selskabets væsentligste aktiviteter

Stiftelsens hovedaktivitet er at eje og administrere ejendommene Askøgade 2, Bryggervangen 59-65, Ved Kildevældskirken 1-5 og Vognmandsmarken 76-78, 2100 København Ø.

Usædvanlige forhold

Der er ingen usædvanlige forhold.

Usikkerhed ved indregning eller måling

Der er ingen usikkerhed ved indregning eller måling.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udgør kr. -67.642.

Egenkapitalen udgør kr. 13.710.536.

Årets resultat anses ikke som tilfredsstillende.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke fondens finansielle stilling.

Bestyrelsens beretning

Redegørelse for god Fondsledelse

Fonden følger alle bestemmelser for god fondsledelse som offentliggjort af "Komitéen for god Fondsledelse", bortset fra følgende forhold:

Anbefaling 1.1

Fonden har vurderet, at der ikke er behov for retningslinjer for ekstern kommunikation, da disse i praksis altid vil blive varetaget af Fondens formand.

Anbefaling 2.3.4

Fonden har vurderet, at der ikke er behov for at redegøre for sammensætningen af bestyrelsen, herunder for mangfoldighed, samt specifikke oplysninger om de enkelte bestyrelsesmedlemmer. Vurderingen er foretaget ud fra fondens størrelse, aktivitet og formål.

Anbefaling 2.4.1 og 2.5.1

Fonden har vurderet at under hensyntagen til aktiviteten i fonden at det er hensigtsmæssigt, at bestyrelsen i Fonden har en kontinuitet, og derfor kan have enkelte bestyrelsesmedlemmer med mere end 12 års anciennitet.

Anbefaling 2.5.2

Fonden har ikke fastsat en aldersgrænsen for medlemmerne af bestyrelsen, da alder ikke anses for at være en relevant parameter for hvornår, man kan gavne Fonden ved at være i bestyrelsen.

Anbefaling 2.6.1 og 2.6.2.

Fonden har ikke ønsket at formalisere en gennemførelse heraf, da bestyrelsen vurderer, at det løbende sker implicit i bestyrelsens arbejde.

Anbefaling 3.1.2

Fonden har i stedet valgt at følge årsregnskabslovens krav til oplysninger om vederlæggelse af direktion og bestyrelse, da denne vurderes at være at mere passende.

Anvendt regnskabspraksis

Årsregnskabet for Stiftelsen Olga og J.C. Teilmann's Minde for 2016 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B, med enkelte tilvalg for virksomheder i regnskabsklasse C. Stiftelsen er omfattet af lov om Erhvervsdrivende fonde.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede afskrivning af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Som målevaluta benyttes DKK. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

Anvendt regnskabspraksis

RESULTATOPGØRELSE

Generelt

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne ”nettoomsætning, andre driftsindtægter, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger”.

Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

Driftsomkostninger

Omkostninger til drift, vedligeholdelse og istandsættelse af udlejningsejendomme med fradrag af opnåede rabatter.

Andre driftsindtægter og -omkostninger

Andre driftsindtægter og -omkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktivitet.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, tab på debitorer og lejere.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter lønninger og øvrige lønrelaterede omkostninger, herunder sygedagpenge til virksomhedens ansatte med fradrag af lønrefusioner fra det offentlige, som følge af manglende tilstedeværelse, fx refusion af løn under sygdom.

Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver

Se under aktiver for en beskrivelse af afskrivning på de enkelte aktiver og deres restværdier.

Finansielle omkostninger

Finansielle omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter rentekomkostninger.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Anvendt regnskabspraksis**BALANCE****Materielle anlægsaktiver**

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostprisen med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellige.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

| | Brugstid | Restværdi |
|-----------------|-----------------|------------------|
| Bygninger | 50 år | 12.240.000 |

Vedligeholdelser, forbedringer og nyanskaffelser udgiftsføres i året for afholdelse af udgifterne.

Værdipapirer

Værdipapirer måles til dagsværdien på balancedagen. Dagsværdien opgøres på grundlag af den senest noterede salgskurs.

Andre tilgodehavender

Øvrige tilgodehavender der beholdes til udløb, måles til amortiseret kostpris, som normalt svarer til nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Anvendt regnskabspraksis

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger består af likvider i virksomhedens kassebeholdning, samt indestående i pengeinstitutter. Likvide beholdninger indregnes til dagsværdi.

Egenkapital

Virksomhedens egenkapital er et udtryk for nettoaktiver. Egenkapitalen er således aktiverne, fratrukket hensættelser og gældsforpligtelser. Der er ingen særlige reserver under egenkapitalen.

Hensatte forpligtelser

Hensatte forpligtelser omfatter forventede omkostninger til indvendig vedligeholdelse mv. Hensatte forpligtelser indregnes, når selskabet som følge af en tidligere begivenhed har en retslig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at indfrielse af forpligtelsen vil medføre et træk på selskabets økonomiske ressourcer.

Hensatte forpligtelser måles til nettorealisationseværdi eller til dagsværdi, hvor opfyldelse af forpligtelsen forventes at ligge langt ude i fremtiden. Udskudt skat indregnes altid til nettorealisationseværdi.

Garantiforpligtelser omfatter forpligtelser til udbedring af arbejder inden for garantiperioden på 1-5 år. De hensatte forpligtelser måles til nettorealisationseværdi og indregnes på baggrund af erfaringerne med garantiarbejder.

Selskabsskat og udskudt skat

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til amortiseret kostpris.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Anvendt regnskabspraksis

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således, så forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser, der omfatter anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Resultatopgørelse for 2016

| | Note | 2016 | 2015 |
|--|------|-----------------------|------------------------|
| BRUTTOFORTJENESTE | | 1.137.134 | 919.774 |
| Personaleomkostninger..... | 1 | <u>-645.208</u> | <u>-615.652</u> |
| INDTJENINGSBIDRAG | | 491.926 | 304.122 |
| Afskrivninger | | <u>-220.000</u> | <u>-220.000</u> |
| RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER | | 271.926 | 84.122 |
| Finansielle indtægter | | 797 | 9.658 |
| Finansielle omkostninger | | <u>-267.702</u> | <u>-434.213</u> |
| RESULTAT FØR SKAT | | 5.021 | -340.433 |
| Skat af årets resultat | 2 | <u>-72.663</u> | <u>130.518</u> |
| ÅRETS RESULTAT | | <u><u>-67.642</u></u> | <u><u>-209.915</u></u> |
| RESULTATDISPONERING: | | | |
| Overført resultat | | <u>-67.642</u> | <u>-209.915</u> |
| Resultatdisponering i alt | | <u><u>-67.642</u></u> | <u><u>-209.915</u></u> |

Balance pr. 31. december 2016

| AKTIVER | Note | 31/12-15 |
|--|-------------------|-------------------|
| Grunde og bygninger | 18.700.000 | 18.920.000 |
| Materielle anlægsaktiver | <u>18.700.000</u> | <u>18.920.000</u> |
| Værdipapirer | 83.777 | 112.606 |
| Finansielle anlægsaktiver | <u>83.777</u> | <u>112.606</u> |
| ANLÆGSAKTIVER | <u>18.783.777</u> | <u>19.032.606</u> |
| OMSÆTNINGSAKTIVER: | | |
| Tilgodehavender: | | |
| Tilgodehavender hos lejere | 0 | 28.706 |
| Andre tilgodehavender | 21.131 | 36.643 |
| Indestående GI jf. §18 og 18b | <u>204.724</u> | <u>0</u> |
| Tilgodehavender | <u>225.855</u> | <u>65.349</u> |
| Likvide beholdninger | <u>2.920.522</u> | <u>3.064.524</u> |
| OMSÆTNINGSAKTIVER | <u>3.146.377</u> | <u>3.129.873</u> |
| AKTIVER | <u>21.930.154</u> | <u>22.162.479</u> |

Balance pr. 31. december 2016

| | PASSIVER | Note | | 31/12-15 |
|--|----------|----------|--------------------------|--------------------------|
| Grundkapital | | | 6.000.000 | 6.000.000 |
| Overført resultat | | | <u>7.710.536</u> | <u>7.778.178</u> |
| EGENKAPITAL | | 3 | <u>13.710.536</u> | <u>13.778.178</u> |
| HENSATTE FORPLIGTELSER: | | | | |
| Udskudt skat | | | 391.098 | 318.435 |
| Andre hensatte forpligtelser | | | <u>1.859.885</u> | <u>1.675.601</u> |
| HENSATTE FORPLIGTELSER | | | <u>2.250.983</u> | <u>1.994.036</u> |
| Prioritetsgæld | | 4 | <u>4.310.548</u> | <u>4.501.856</u> |
| Langfristede gældsforpligtelser | | | <u>4.310.548</u> | <u>4.501.856</u> |
| Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser | | 4 | 191.308 | 181.440 |
| Kortfristede forudbetalinger fra lejere..... | | | 59.372 | 659.024 |
| Deposita | | | 896.831 | 859.352 |
| Anden gæld | | | <u>510.576</u> | <u>188.593</u> |
| Kortfristede gældsforpligtelser | | | <u>1.658.087</u> | <u>1.888.409</u> |
| GÆLDSFORPLIGTELSER | | | <u>5.968.635</u> | <u>6.390.265</u> |
| PASSIVER | | | <u>21.930.154</u> | <u>22.162.479</u> |
| Eventualforpligtelser | | Ingen | | |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser | | 5 | | |

Noter

| 1 Personaleomkostninger | 2015 | | |
|---|-------------------|--|-------------------|
| Gager og lønninger | 576.662 | | 570.907 |
| Andre omkostninger til social sikring | 6.082 | | 5.298 |
| Andre personaleomkostninger | 18.899 | | 12.450 |
| Vikar | 43.565 | | 26.997 |
| | <u>645.208</u> | | <u>615.652</u> |
| Personaleomkostninger i alt | | | |
| Gennemsnitligt antal ansatte | <u>2</u> | | <u>2</u> |
| | | | |
| 2 Skat af årets resultat | | | |
| Årets regulering af udskudt skat | 72.663 | | -130.518 |
| Skat af årets resultat i alt | <u>72.663</u> | | <u>-130.518</u> |
| | | | |
| 3 Egenkapital | 1/1-16 | Forslag til årets resultatford. | 31/12-16 |
| Grundkapital | 6.000.000 | - | 6.000.000 |
| Overført resultat | <u>7.778.178</u> | <u>-67.642</u> | <u>7.710.536</u> |
| I alt | <u>13.778.178</u> | <u>-67.642</u> | <u>13.710.536</u> |

Noter

| 4 Langfristede gældsforpligtelser | 31/12-16 | Afdrag | Restgæld | Restgæld |
|---|-------------------|-----------------|-------------------|-------------------|
| | Gæld i alt | næste år | efter 1 år | efter 5 år |
| DLR lån nr. 20..... | 414.162 | 63.619 | 350.543 | 83.978 |
| DLR lån nr. 21..... | <u>4.087.694</u> | <u>127.689</u> | <u>3.960.005</u> | <u>3.429.213</u> |
| Langfristede gældsforpligtelser i alt | <u>4.501.856</u> | <u>191.308</u> | <u>4.310.548</u> | <u>3.513.191</u> |

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gældsforpligtelser overfor realkreditinstitutter, er der udstedt pantebreve i grunde og bygninger for kr. 6.119.000, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2016 udgør kr. 18.920.000.