

REVISIONSFIRMAET EDELBO & LUND-LARSEN

STATSAUTORISERET REVISIONSPARTNERSELSKAB



FREDERIKSHOLMS KANAL 2
DK-1220 KØBENHAVN K
TELEFON: +45 33 43 64 00
TELEFAX: +45 33 43 64 01
INTERNET: www.lund-larsen.dk
EMAIL: ll@lund-larsen.dk
CVR-NR: 32 32 72 49

DEN SELVEJENDE INSTITUTION TEGLGÅRDEN

ERHVERVSDRIVENDE FOND

c/o Sinatur Hotel Sixtus

Teglgårdsvej 73, 5500 Middelfart

CVR nr. 25 33 25 04

Årsrapport for 2016



I N D H O L D S F O R T E G N E L S E

	<u>Side</u>
Ledespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2-4
Ledelsesberetning	5
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse for 2016	7
Balance pr. 31. december 2016	8-9

LEDELSESPÅTEGNING

1.

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar til 31. december 2016 for DSI Teglgården.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med Årsregnskabsloven.

Det er vor opfattelse, at årsrapporten giver et retvisende billede af fondens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af fondens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar til 31. december 2016.

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

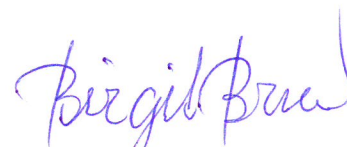
Årsrapporten indstilles til godkendelse.

Middelfart, den 24. maj 2017

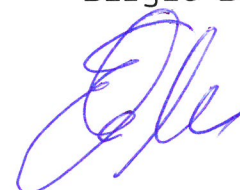
I bestyrelsen:



Steen Ole Dahlstrøm



Birgit Bruun



Elo Nisted

Mina Larsen



Til bestyrelsen i DSI Teglgården**Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for DSI Teglgården ApS for regnskabsåret 1. januar til 31. december 2016, der omfatter resultatopgørelse, og balance, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter Årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af fondens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af fondens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar til 31. december 2016 i overensstemmelse med Årsregnskabsloven.

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 fonden i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IES-BAs Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. 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, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med Årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser 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 fondens 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 fonden, 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 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.

Fejlinformation 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 væsentlige 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 fondens 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, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om fondens 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 fonden 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 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.

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 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 24. maj 2017

REVISIONSFIRMAET

EDELBO & LUND-LARSEN

STATSAUTORISERET REVISIONSPARTNERSELSKAB

CVR NR. 32 32 72 49



Palle Mørch
Statsautoriseret revisor

Fondens hovedaktivitet består i at eje og udleje fast ejendom, således at fondens boliger udlejes til ældre, fortrinsvis til medlemmer af Danmarks Lærerforening og disses pårørende.

Ejendomskomplekset består af 17 dobbelthuse samt 1 parcelhus, i alt 35 boliger.

Fonden drives efter samme principper som en almen boligforening, det vil sige at lejen som opkræves ikke overstiger, hvad der er nødvendigt til en forsvarlig drift af boligerne.

Jævnfør tidligere år er der foretaget renovering af huse efter fraflytning af lejere samt nødvendige reparationer pga. ejendommens alder.

Årets resultat svarer til forventningerne.

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

Anbefalinger for god fondsledelse:

Bestyrelsen har valgt generelt at følge anbefalingerne for god fondsledelse, idet det dog skal anføres, at der ikke udbetales honorar til bestyrelsens medlemmer, og at der ikke er ansat en direktion. Endvidere skal anføres, at bestyrelsen ikke har truffet beslutning om en aldersgrænse for medlemskab af bestyrelsen.

Der er ikke sket eksterne uddelinger, da bestyrelsen har valgt at fokusere på udvikling og vedligeholdelse af egen ejendom.

Bestyrelsens sammensætning:

Ved sammensætning af bestyrelsen lægges der vægt på, at den samlet set repræsenterer kompetencer indenfor bl.a. følgende områder; ledelse, økonomi og lokalkendskab.

Med den nuværende sammensætning af bestyrelsen findes disse kompetencer at være til stede. Bestyrelsen består p.t. af:

- Økonomichef Elo Bo Nisted, formand, medlemmet anses for uafhængigt.
- Borgmester Steen Ole Dahlstrøm, medlemmet anses for uafhængigt.
- Lærer Mina Irene Larsen, beboervalgt.
- Lærer Birgit Bruun, medlemmet anses for uafhængigt.

Årsrapporten for Den Selvejende Institution Teglgården for 2016 er af-
lagt i overensstemmelse med Årsregnskabslovens bestemmelser.

Resultatopgørelsen:

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med at de indtjenes. I
resultatopgørelsen indregnes alle omkostninger der vedrører regnskabs-
året.

Skat af årets resultat indregnes i resultatopgørelsen med den del der
kan henføres til årets resultat.

Balancen:

Materielle anlægsaktiver:

Grunde og bygninger måles til offentlig ejendomsværdi. Opskrivningen
føres over opskrivningsfond. Der afskrives ikke på bygningerne.

Særlige installationer og bygningsdele afskrives over forventet brugs-
tid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering
af aktivernes forventede brugstid:

Affaldsbeholdere 10 år

Gældsforpligtelser:

Prioritetsgælden er kontantlån optaget til lånenes restgæld.

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER 2016

7.

Budget t.kr.			2015
2.315	Huslejeindtægter	2.281.781	2.174.213
-----		-----	-----
	Faste udgifter vedr. ejendommene:		
100	Ejendomsskatter	78.150	78.150
65	Renovation	71.672	76.156
25	Forsikringer	24.821	24.302
<u>155</u>	Pedel	<u>130.898</u>	<u>135.510</u>
345	Faste udgifter i alt	305.541	314.118
---		-----	-----
	Løbende vedligeholdelse:		
300	Vedligeholdelse, have og vej	358.374	357.537
<u>60</u>	Løbende vedligeholdelse	<u>50.584</u>	<u>15.324</u>
360		408.958	372.861
730	Planlagt og periodisk vedligeholdelse:		
	Elektriker	85.826	117.888
	Murerarbejde	41.250	136.100
	Gulvbelægning	137.226	105.854
	Snedkerarbejde	162.836	217.760
	Maler	98.084	91.429
	Refusion ved udflytning + reg. depositum	-144.014	-109.580
	Arkitekt	0	80.437
	Tag	15.545	324.604
<u> </u>	VVS arbejde	<u>68.645</u>	<u>206.838</u>
1.090	Vedligeholdelse i alt	874.356	1.544.191
-----		-----	-----
	Administration:		
155	Ejendomsadministrator	164.703	170.511
46	Andre administrationsudgifter	56.458	55.021
<u>56</u>	Revision og regnskabsassistance	<u>53.750</u>	<u>52.500</u>
257	Administration i alt	274.911	278.032
---		-----	-----
623	Resultat før renter og afskrivninger	826.973	37.872
---		-----	-----
374	Renteopsparing	373.183	372.322
0	Bankrenter, indtægt	225	225
60	Prioritetsrenter	44.098	53.948
	Renter SKAT	271	456
<u>0</u>	Afskrivninger	<u>68.991</u>	<u>9.378</u>
434	Renter og afskrivninger i alt	486.318	435.879
---		-----	-----
0	Resultat før skat	340.655	-398.007
0	Skat	<u>162.677</u>	<u>9</u>
189	Årets resultat	177.978	-398.016
===		=====	=====

2015**Aktiver:**

Anlægsaktiver:		
Affaldsbeholdere	536.513	0
Brugsret til bil	18.756	28.134
Ejendommenes værdi	<u>15.000.000</u>	<u>15.000.000</u>
<u>Anlægsaktiver i alt</u>	15.555.269	15.028.134
	-----	-----
Omsætningsaktiver:		
Garantibeviser	5.000	5.000
Likvide beholdninger	<u>2.107.656</u>	<u>2.467.014</u>
<u>Omsætningsaktiver i alt</u>	2.112.656	2.472.014
	-----	-----
Aktiver i alt	17.667.925	17.500.148
	=====	=====

2015**Passiver:**

Egenkapital:		
Grundkapital	300.000	300.000
Øvrig egenkapital primo	3.938.022	
Årets resultat	<u>177.978</u>	
	4.116.000	3.938.022
Opskrivningsfond	<u>3.220.000</u>	<u>3.220.000</u>
<u>Egenkapital i alt</u>	7.636.000	7.458.022
	-----	-----
Hensættelser:		
Renteopsparing	<u>1.933.627</u>	<u>1.560.444</u>
<u>Hensættelser i alt</u>	1.933.627	1.560.444
	-----	-----
Langfristet gæld:		
Deposita og forudbetalinger	882.362	852.591
BRF Kredit, rentetilpasningslån	<u>6.444.423</u>	<u>6.708.465</u>
<u>Langfristet gæld i alt</u>	7.326.785	7.561.056
	-----	-----
Kortfristet gæld:		
Kortfristet del af langfristet gæld	255.000	250.000
Skyldig skat	159.242	36.615
Skyldige omkostninger	335.559	634.011
Anden gæld	<u>21.712</u>	<u>0</u>
<u>Kortfristet gæld i alt</u>	771.513	920.626
	-----	-----
<u>Gæld i alt</u>	8.098.298	8.481.682
	-----	-----
Passiver i alt	17.667.925	17.500.148
	=====	=====