

**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](http://www.lund-larsen.dk)  
EMAIL: [ll@lund-larsen.dk](mailto: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 2017

---



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

	<u>Side</u>
Ledelsespåtegning .....	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning .....	2-4
Ledelsesberetning .....	5
Anvendt regnskabspraksis .....	6
Resultatopgørelse for 2017 .....	7
Balance pr. 31. december 2017 .....	8-9

## LEDELSESPÅTEGNING

1.

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar til 31. december 2017 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 2017 samt af resultatet af fondens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar til 31. december 2017.

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

Årsrapporten indstilles til godkendelse.

Middelfart, den 16. april 2018

I bestyrelsen:



Elo Nisted



Birgit Bruun



Mina Larsen

Paw Nielsen

**Til bestyrelsen i DSI Teglgården****Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for DSI Teglgården ApS for regnskabsåret 1. januar til 31. december 2017, 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 2017 samt af resultatet af fondens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar til 31. december 2017 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 16. april 2018

REVISIONSFIRMAET

EDELBO & LUND-LARSEN

STATSAUTORISERET REVISIONSPARTNERSELSKAB  
CVR NR. 32 32 72 49



Palle Mørch  
Statsautoriseret revisor  
MNE-29381

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.

Der opkræves en husleje, der 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.
- Byrådsmedlem Paw Nielsen, medlemmet anses for uafhængigt.
- Lærer Mina Irene Larsen, beboervalgt.
- Lærer Birgit Bruun, medlemmet anses for uafhængigt.

Der henvises i øvrigt til [www.dsiteglgaarden.dk/god-fondsledelse](http://www.dsiteglgaarden.dk/god-fondsledelse) for uddybende oplysninger om god fondsledelse.

Årsrapporten for Den Selvejende Institution Teglgården for 2017 er af-  
lagt i overensstemmelse med Årsregnskabslovens bestemmelser for klasse  
A virksomheder.

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 2017

7.

Budget  
t.kr.

2016

2.350	Huslejeindtægter .....	2.338.601	2.281.781
-----		-----	-----
100	Ejendomsskatter .....	77.407	78.150
65	Renovation .....	92.250	71.672
26	Forsikringer .....	25.161	24.821
<u>155</u>	<u>Pedel .....</u>	<u>104.374</u>	<u>130.898</u>
346	<b>Faste udgifter i alt</b>	299.192	305.541
---		-----	-----
300	Vedligeholdelse, have og vej .....	401.347	358.374
<u>60</u>	<u>Løbende vedligeholdelse .....</u>	<u>79.029</u>	<u>50.584</u>
360		480.376	408.958
730	Planlagt og periodisk vedligeholdelse:		
	Elektriker .....	113.772	85.826
	Murerarbejde .....	706.684	41.250
	Gulvbelægning .....	28.355	137.226
	Snedkerarbejde .....	1.067.862	162.836
	Maler .....	66.811	98.084
	Refusion ved udflytning + reg. depositum	-18.085	-144.014
	Arkitekt .....	127.500	0
	Tag .....	11.650	15.545
	<u>VVS arbejde .....</u>	<u>87.483</u>	<u>68.645</u>
1.090	<b>Vedligeholdelse i alt</b>	2.672.408	874.356
-----		-----	-----
155	Ejendomsadministrator .....	155.573	164.703
46	Andre administrationsudgifter .....	88.799	56.458
0	Løn vicevært .....	65.046	0
<u>58</u>	<u>Revision og regnskabsassistance .....</u>	<u>58.750</u>	<u>53.750</u>
259	<b>Administration i alt</b>	368.168	274.911
---		-----	-----
655	<b>Resultat før renter og afskrivninger</b>	-1.001.167	826.973
---		-----	-----
374	Renteopsparing .....	390.513	373.183
0	Bankrenter, indtægt .....	175	225
60	Prioritetsrenter .....	17.389	44.098
	Renter SKAT .....	1.845	271
<u>9</u>	<u>Afskrivninger .....</u>	<u>68.991</u>	<u>68.991</u>
443	<b>Renter og afskrivninger i alt</b>	478.563	486.318
---		-----	-----
0	<b>Resultat før skat</b>	-1.479.730	340.655
<u>0</u>	<u>Skat .....</u>	<u>0</u>	<u>162.677</u>
212	<b>Årets resultat</b>	-1.479.730	177.978
===		=====	=====

2016**Aktiver:**

## Anlægsaktiver:

Affaldsbeholdere .....	476.900	536.513
Brugsret til bil .....	9.378	18.756
Ejendommenes værdi .....	<u>15.000.000</u>	<u>15.000.000</u>

Anlægsaktiver i alt

15.486.278	15.555.269
-----	-----

## Omsætningsaktiver:

Selskabsskat .....	2.000	0
Garantibeviser .....	5.000	5.000
Likvide beholdninger .....	<u>1.465.196</u>	<u>2.107.656</u>

Omsætningsaktiver i alt

1.472.196	2.112.656
-----	-----

**Aktiver i alt**

16.958.474	17.667.925
=====	=====

2016**Passiver:**

Egenkapital:		
Grundkapital .....	300.000	300.000
Øvrig egenkapital primo .....	4.116.000	
Årets resultat .....	<u>-1.479.730</u>	
	2.636.270	4.116.000
Opskrivningsfond .....	<u>3.220.000</u>	<u>3.220.000</u>
<u>Egenkapital i alt</u>	6.156.270	7.636.000
	-----	-----
Hensættelser:		
Renteopsparing .....	<u>2.324.140</u>	<u>1.933.627</u>
<u>Hensættelser i alt</u>	2.324.140	1.933.627
	-----	-----
Langfristet gæld:		
Deposita og forudbetalinger .....	897.331	882.362
BRF Kredit, rentetilpasningslån .....	<u>6.152.535</u>	<u>6.444.423</u>
<u>Langfristet gæld i alt</u>	7.049.866	7.326.785
	-----	-----
Kortfristet gæld:		
Kortfristet del af langfristet gæld .....	275.000	255.000
Skyldig skat .....	159.090	159.242
Skyldige omkostninger .....	969.471	335.559
Anden gæld .....	<u>24.637</u>	<u>21.712</u>
<u>Kortfristet gæld i alt</u>	1.428.198	771.513
	-----	-----
<u>Gæld i alt</u>	8.478.064	8.098.298
	-----	-----
<b>Passiver i alt</b>	16.958.474	17.667.925
	=====	=====