

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

FONDEN TEGLGÅRDEN

c/o Sinatur Hotel Sixtus
Teglgårdsvej 73
5500 Middelfart

CVR.NR. 25 33 25 04

ÅRSRAPPORT FOR 2021
(1. januar 2021 til 31. december 2021)



INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2 - 4
Ledelsesberetning	
Fondsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6 - 7
Årsregnskab for 1. januar 2021 til 31. december 2021	
Anvendt regnskabspraksis	8 - 10
Resultatopgørelse	11
Balance	12 - 13
Egenkapitalopgørelse	14
Noter	15 - 16

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar 2021 til 31. december 2021 for Fonden Teglgården.

Årsregnskabet er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

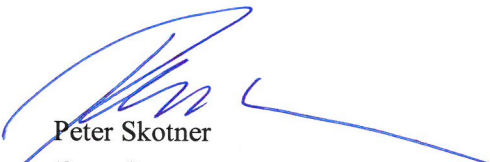
Det er vor opfattelse, at årsrapporten giver et retvisende billede af fondens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt af resultatet af fondens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2021 til 31. december 2021.

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

Årsrapporten indstilles til godkendelse.

København, den 31. marts 2022

Bestyrelsen



Peter Skotner
(formand)



Mina Larsen



Jørn Kockendorff



Ulla Sørensen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til kapitalejerne i Fonden Teglgården

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Fonden Teglgården for regnskabsåret 1. januar 2021 til 31. december 2021, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af fondens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2021 - 31. december 2021 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 selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA's 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 regnskabet

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.

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 revision af regnskabet

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 regnskabsbrugere 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:

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

- 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 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 selskabets 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 selskabet 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.

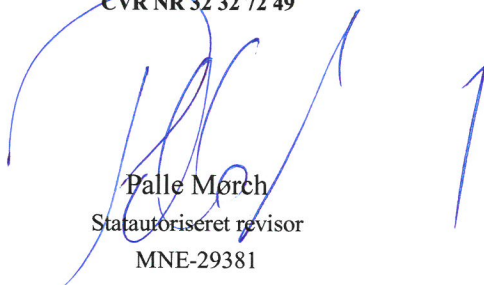
DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

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 31. marts 2022

**REVISIONSFIRMAET EDELBO & LUND-LARSEN
STATSAUTORISERET REVISIONSPARTNERSELSKAB**

CVR NR 32 32 72 49



Palle Mørch
Statautoriseret revisor
MNE-29381

FONDSOPLYSNINGER

Virksomheden	Fonden Teglgården c/o Sinatur Hotel Sixtus Teglgårdsvej 73 5500 Middelfart
CVR NR.	25 33 25 04
Regnskabsperiode start:	1. januar 2021
Regnskabsperiode slut:	31. december 2021
Bestyrelse:	Peter Skotner Mina Larsen Jørn Kokkenforff Ulla Sørensen
Revision:	REVISIONSFIRMAET EDELBO & LUND-LARSEN Statsautoriseret revisionspartnerselskab Frederiksholms Kanal 2, 1. 1220 København K

LEDELSESBERETNING

Hovedaktiviteter

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.

Udvikling i regnskabsåret

Fondens resultat for regnskabsåret 2021 udviser et resultat på kr. 288.689 og svarer til ledelsens forventninger.

Af selskabets balancesum på kr. 16.844.113 udgør egenkapitalen pr. 31. december 2021 kr. 9.895.989.

Der forventes et positivt resultat for det kommende regnskabsår.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Der er ikke indtrådt betydningsfulde hændelser efter regnskabsårets afslutning, der kan have indflydelse på bedømmelsen af fondens finansielle stilling pr. 31. december 2021.

Fondens uddelingspolitik

Fondens formål er, at eje og udleje fast ejendom og jf. vedtægterne skal bestyrelsen have en forsvarlig drift af fondens ejendomme for øje.

Såfremt der måtte fremkomme overskud bør dette fortrinsvis anvendes til almennyttige eller velgørende formål efter bestyrelsens nærmere bestemmelse i hvert enkelt tilfælde.

Der foretages pt. ikke uddeling af overskud til de i vedtægten fastsatte formål, idet bestyrelsen ikke, under hensyntagen til fondens samlede økonomiske stilling har fundet det forsvarligt.

Bestyrelsen vil løbende i lyset af fondens økonomiske resultater vurdere muligheden for uddelinger i henhold til fondens formål.

Anbefalinger for god fondsledelse

Bestyrelsen har valgt generelt at følge anbefalingerne for god selskabsledelse, 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 medlem af bestyrelsen.

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

LEDELSESBERETNING

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 Peter Skotner, formand, medlemmet anses for uafhængigt.
- Byrådsmedlem Ulla Sørensen, medlemmet anses for uafhængigt.
- Lærer Mina Irene Larsen, beboervalgt.
- Lærer Jørn Kokkendorff, medlemmet anses for uafhængigt.

Der henvises i øvrigt til www.dsiteglgaarden.dk/god-fondsledelse for uddybende oplysninger om god fondsledelse.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsregnskabet for Fonden Teglgården for perioden 1. januar 2021 til 31. december 2021 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg fra klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2021 er aflagt i kr.

GENERELT OM INDREGNING OG MÅLING

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder af- og nedskrivninger.

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

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå fonden, 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.

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

RESULTATOPGØRELSEN

Lejeindtægter

Indtægter fra udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelse i den periode de vedrører.

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger vedrørende drift af ejendomme, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter, forsikringer, fællesomkostninger samt andre omkostninger.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration og kontorhold.

Af- og nedskrivninger

Afskrivninger på materielle anlægsaktiver tilsigter, at der sker systematisk afskrivning over aktivernes forventede brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende brugstider:

	<u>Brugstid</u>	<u>Restværdi</u>
Affaldsbeholdere	10 år	0
Driftsmidler	4 år	0

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og –omkostninger samt realiserede og urealiserede kursgevinster og –tab vedr. værdipapirer.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, beregnes med 22% og 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.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabs- og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger er ejendomme, der besiddes med henblik på at opnå lejeindtægter eller kapitalgevinster. Ejendommene måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Ejendommene måles efterfølgende til dagsværdi, repræsenterende det beløb, som ejendommen vurderes at ville kunne sælges på balancedagen til en uafhængig køber på normale markedsmæssige vilkår. Ved opgørelse af ejendommens værdi anvendes en afkastbaseret model. Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i budgeterede lejeindtægter for de kommede år med korrektion for væsentlig tomgang og afgivne lejerabatter. Der fratrækkes forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger. Ved opgørelse af vedligeholdelse henses til særlig forhold ved ejendommen, som kan påvirke omfanget af nødvendig løbende vedligeholdelse.

Den anvendte afkastprocent er fastsat for de enkelte ejendomme på baggrund af gældende markedsforhold, beliggenhed samt den enkelte ejendoms forhold, således at afkastkravet vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme.

For regnskabsåret er der anvendt en afkastprocent på 5,25. Såfremt afkastprocenten ændres med 0,5% ned til 4,75%, vil det påvirke værdiansættelsen med tkr. 1.678. Såfremt afkastprocenten ændres med 0,5% til 5,75% vil det påvirke værdiansættelsen med tkr. -1.386.

Tilgodehavender

Tilgodehavender er værdiansat efter en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Værdipapirer

Værdipapirer består af garantibeviser, og er optaget til anskaffelsessum.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Gældsforpligtigelser

Deposita, der er indregnet under forpligtigelser, omfatter deposita fra lejere vedrørende fondens lejemål.

Langfristede gældsforpligtigelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (låneoptagelsen). Gældsforpligtigelserne måles herefter til amortiseret kostpris, hvor kurstab og låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel omkostning over løbetiden, på grundlag af den beregnede, effektive rente på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

Kortfristede gældsforpligtigelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi.

RESULTATOPGØRELSE

<u>Noter</u>	2021	2020
	Kr.	Kr.
Lejeindtægter	2.217.534	2.460.542
Ejendomsomkostninger	1.346.446	729.199
1 Personaleomkostninger	-839	223.192
Administrationsomkostninger	428.396	387.881
RESULTAT FØR AF- OG NEDSKRIVNINGER	443.531	1.120.270
2 Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	66.113	66.112
RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER	377.418	1.054.158
Værdiregulering af grunde og bygninger	6.667	939.581
Finansielle indtægter	0	0
Finansielle omkostninger	10.682	13.323
RESULTAT FØR SKAT	373.403	1.980.416
3 Skat af årets resultat	84.714	44.394
ÅRETS RESULTAT	288.689	1.936.022
Forslag til resultatdisponering:		
Overført resultat	288.689	1.936.022
	<u>288.689</u>	<u>1.936.022</u>

BALANCE PR. 31. december 2021**AKTIVER**

<u>Noter</u>	2021	2020
	Kr.	Kr.
ANLÆGSAKTIVER:		
2 Grunde og bygninger	15.946.248	15.939.581
2 Driftsmidler og inventar	238.447	304.560
	<hr/>	<hr/>
ANLÆGSAKTIVER I ALT	16.184.695	16.244.141
	<hr/>	<hr/>
OMSÆTNINGSAKTIVER:		
TILGODEHAVENDE:		
Andre tilgodehavender	0	0
Værdipapirer	5.000	5.000
Periodeafgrænsningsposter	0	0
	<hr/>	<hr/>
	5.000	5.000
	<hr/>	<hr/>
LIKVIDE BEHOLDNINGER	654.418	194.805
	<hr/>	<hr/>
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT	659.418	199.805
	<hr/>	<hr/>
AKTIVER I ALT	16.844.113	16.443.946
	<hr/>	<hr/>

BALANCE PR. 31. december 2021**PASSIVER**

<u>Noter</u>	2021	2020
	Kr.	Kr.
EGENKAPITAL:		
Grundkapital	300.000	300.000
Overført resultat	9.595.989	9.307.300
	<u>9.895.989</u>	<u>9.607.300</u>
LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER:		
4 Prioritetsgæld	5.032.888	5.319.038
Deposita og forudbetalt leje	973.921	960.012
	<u>6.006.808</u>	<u>6.279.050</u>
LANGFRISTEDE GÆLD I ALT		
	<u>6.006.808</u>	<u>6.279.050</u>
KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER:		
Kortfristede del af langfristetgæld	290.000	280.000
Modtaget forudbetalinger	6.450	0
Skyldige omkostninger	493.200	240.685
Skyldig selskabsskat	105.132	20.418
Anden gæld	257	10.649
Periodeafgrænsningsposter	46.278	5.844
	<u>941.316</u>	<u>557.596</u>
KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT		
	<u>941.316</u>	<u>557.596</u>
GÆLD I ALT		
	<u>6.948.124</u>	<u>6.836.646</u>
PASSIVER I ALT		
	<u>16.844.113</u>	<u>16.443.946</u>
6 SIKKERHEDSSTILLELSER OG EVENTUALFORPLIGTELSER		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	Grund- kapital	Overført resultat	I alt
Saldo primo	300.000	9.307.300	9.607.300
Fordeling af årets resultat	<u>0</u>	<u>288.689</u>	<u>288.689</u>
	<u>300.000</u>	<u>9.595.989</u>	<u>9.895.989</u>

NOTER

	2021	2020		
	Kr.	Kr.		
1 PERSONALEOMKOSTNINGER:				
Lønninger	0	203.724		
Pensioner	0	14.477		
ATP, social sikring m.v.	-839	3.692		
Personaleudgifter	0	1.299		
	<u>-839</u>	<u>223.192</u>		
Gennemsnitligt antal ansatte	0	1		
2 MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER				
	<u>Affaldsbe- holdere</u>	<u>Driftsmidler</u>	<u>Grunde og bygninger</u>	
Anskaffelsværdi primo	596.120	26.000	9.963.305	
Tilgang	0	0	0	
Anskaffelsværdi ultimo.....	<u>596.120</u>	<u>26.000</u>	<u>9.963.305</u>	
Afskrivninger/Værdiregulering primo.....	-298.060	-19.500	5.976.276	
Årets afskrivninger/værdiregulering	-59.613	-6.500	6.667	
Værdiregulering ultimo	<u>-357.673</u>	<u>-26.000</u>	<u>5.982.943</u>	
Regnskabsmæssig værdi	<u>238.447</u>	<u>0</u>	<u>15.946.248</u>	
3 SKAT AF ÅRETS RESULTAT:				
Skat af skattepligtig indkomst	84.816	248.270		
Regulering af skat tidligere år	-102	-203.876		
Regulering af udskudt skat	0	0		
	<u>84.714</u>	<u>44.394</u>		
4 LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTIGELSER:				
	Afdrag	Restgæld		
	første år	efter 5 år	Gæld i alt	Gæld i alt
Prioritetsgæld	290.000	3.912.888	5.322.888	5.599.038
Deposita og forudbetalt leje	0	0	973.921	960.012
	<u>290.000</u>	<u>3.912.888</u>	<u>6.296.808</u>	<u>6.559.050</u>

NOTER

5 SIKKERHEDSSTILLELSER OG EVENTUALFORPLIGTELSER:

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter er der givet pant i grunde og bygninger.

Fonden har ikke påtaget sig yderligere kautions- garanti eller andre forpligtelser pr. balancedagen.