

REVISIONSFIRMAET EDELBO & LUND-LARSEN

STATSAUTORISERET REVISIONSPARTNERSELSKAB

Således vedtaget på fondens
ordinære generalforsamling

den 16. april 2021

Elo Nisted
Dirigent



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 2020



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 2020	7-8
Balance pr. 31. december 2020	9-10

LEDELSESPÅTEGNING

1.

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar til 31. december 2020 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 2020 samt af resultatet af fondens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar til 31. december 2020.

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

Årsrapporten indstilles til godkendelse.

Middelfart, den 14. april 2021

I bestyrelsen:

Elo Nisted

Jørn Kokkendorff

Mina Larsen

Mikkel Dragmose-Hansen

Til bestyrelsen i DSI Teglgården**Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for DSI Teglgården ApS for regnskabsåret 1. januar til 31. december 2020, 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 2020 samt af resultatet af fondens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar til 31. december 2020 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.

Fremhævelse af forhold vedrørende revisionen

Foreningen har medtaget budgettal som sammenligningstal i resultatopgørelse. Disse budgettal har ikke været underlagt revision.

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 14. april 2021

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 Nisted, formand, medlemmet anses for uafhængigt.
- Byrådsmedlem Mikkel Dragmose-Hansen, 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.

Årsrapporten for Den Selvejende Institution Teglgården for 2020 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
Driftsmidler	4 år

Gældsforpligtelser:

Prioritetsgælden er kontantlån optaget til lånenes restgæld.

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER 2020

7.

Budget t.kr.			2019
2.491	Huslejeindtægter	2.460.542	2.448.854
85	Ejendomsskatter	77.867	78.215
75	Renovation	104.836	77.130
0	Løbende driftsomkostninger	37.345	0
21	Forsikringer	19.544	20.770
181	Faste udgifter i alt	239.592	176.115
150	Vedligeholdelse, have og vej	320.453	351.892
60	Løbende vedligeholdelse	31.946	52.976
210		352.399	404.868
300	Planlagt og periodisk vedligeholdelse:		
	Elektriker	5.997	66.645
	Murerarbejde	24.990	85.776
	Gulvbelægning	34.311	69.152
	Snedkerarbejde	50.000	218.394
	Maler	50.281	34.625
	Refusion ved udflytning + reg. depositum	-44.639	-19.125
	Låsesmed	4.438	0
	Arkitekt	0	11.250
	VVS arbejde	11.836	73.196
510	Vedligeholdelse i alt	489.613	944.781
155	Ejendomsadministrator	156.625	152.804
45	Andre administrationsudgifter	80.007	78.827
422	Løn vicevært, jf. note 1	223.192	327.295
0	Advokat	97.500	54.089
58	Revision og regnskabsassistance	53.750	53.750
680	Administration i alt	611.074	666.765
1.120	Resultat før renter og afskrivninger	1.120.263	661.193
404	Renteopsparing	376.127	381.745
60	Bankrenter, netto	12.182	43.744
10	Prioritetsrenter	1.141	6.169
	Renter SKAT	0	168
75	Afskrivninger	66.113	66.113
549	Renter og afskrivninger i alt	455.563	497.939

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER 2020

8.

Budget
t.kr.

2019

571	Resultat før skat	664.700	163.254
<u>0</u>	Skat	<u>44.394</u>	<u>-30</u>
571	Årets resultat	620.306	163.284
===		=====	=====

Resultatdisponering:

Overført til næste år	620.306	163.284
	=====	=====

Note 1 - Løn vicevært:

Gns. antal ansatte	1	1
	---	---

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2020

9.

2019**Aktiver:**

Anlægsaktiver:		
Affaldsbeholdere	298.063	357.675
Driftsmidler	6.500	13.000
Ejendommenes værdi	<u>15.000.000</u>	<u>15.000.000</u>
<u>Anlægsaktiver i alt</u>	<u>15.304.563</u>	<u>15.370.675</u>
Omsætningsaktiver:		
Selskabsskat	0	24.000
Garantibeviser	5.000	5.000
Likvider	<u>194.805</u>	<u>0</u>
<u>Omsætningsaktiver i alt</u>	<u>199.805</u>	<u>29.000</u>
Aktiver i alt	<u>15.504.368</u>	<u>15.399.675</u>

2019**Passiver:**

Egenkapital:		
Grundkapital	300.000	300.000
Øvrig egenkapital primo	2.092.130	
Årets resultat	<u>620.306</u>	
	2.712.436	2.092.130
Opskrivningsfond	<u>2.183.717</u>	<u>2.183.717</u>
<u>Egenkapital i alt</u>	5.196.153	4.575.847
	-----	-----
Hensættelser:		
Renteopsparing	<u>3.471.557</u>	<u>3.095.431</u>
<u>Hensættelser i alt</u>	3.471.557	3.095.431
	-----	-----
Langfristet gæld:		
Deposita og forudbetalinger	960.012	947.353
Jysk Realkredit, rentetilpasningslån	<u>5.319.037</u>	<u>5.598.489</u>
<u>Langfristet gæld i alt</u>	6.279.049	6.545.842
	-----	-----
Kortfristet gæld:		
Kortfristet del af langfristet gæld	280.000	277.000
Skyldig selskabsskat	20.418	0
Skyldige omkostninger	240.698	157.684
Anden gæld	10.649	12.549
Bank	0	729.478
Periodeafgrænsningsposter	<u>5.844</u>	<u>5.844</u>
<u>Kortfristet gæld i alt</u>	557.609	1.182.555
	-----	-----
<u>Gæld i alt</u>	6.836.658	7.728.397
	-----	-----
Passiver i alt	<u>15.504.368</u>	<u>15.399.675</u>
	=====	=====

Penneo

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Mikkel Dragmose-Hansen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-712986071675

IP: 87.54.xxx.xxx

2021-06-15 07:53:09Z

NEM ID 

Jørn Henrik Kokkendorff

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-750537658791

IP: 62.199.xxx.xxx

2021-06-15 12:44:16Z

NEM ID 

Elo Bo Nisted

Bestyrelsesformand

Serienummer: PID:9208-2002-2-092401534314

IP: 62.199.xxx.xxx

2021-06-15 13:15:07Z

NEM ID 

Mina Irene Larsen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-908836559027

IP: 85.218.xxx.xxx

2021-06-22 09:43:53Z

NEM ID 

Palle Mørch

Statsautoriseret revisor

Serienummer: CVR:32327249-RID:21688144

IP: 62.116.xxx.xxx

2021-06-22 09:47:14Z

NEM ID 

Elo Bo Nisted

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-092401534314

IP: 62.199.xxx.xxx

2021-06-22 12:42:10Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: JUZWMM-V7EED-H6HUF-5NUZA-DJQPA-6GFFJ

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>