



Tlf.: 75 18 16 66
esbjerg@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Dokken 8
DK-6700 Esbjerg
CVR-nr. 20 22 26 70

THEILGAARD EJENDOMME A/S
TORDENSKJOLDSGADE 2, 6700 ESBJERG
ÅRSRAPPORT
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2023

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 14. juni 2024

Kent Theilgaard

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang.....	5-6
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	7
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9-10
Egenkapitalopgørelse.....	11
Noter.....	12-14
Anvendt regnskabspraksis.....	15-16

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Theilgaard Ejendomme A/S Tordenskjoldsgade 2 6700 Esbjerg
	CVR-nr.: 27 44 85 34 Stiftet: 24. november 2003 Kommune: Esbjerg Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Sofie Theilgaard Mouritsen Kent Theilgaard Simon Theilgaard Mouritsen
Direktion	Kent Theilgaard
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Dokken 8 6700 Esbjerg
Pengeinstitut	Nykredit Kalvebod Brygge 47 1780 København V

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 for Theilgaard Ejendomme A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Esbjerg, den 14. juni 2024

Direktion:

Kent Theilgaard

Bestyrelse:

Sofie Theilgaard Mouritsen

Kent Theilgaard

Simon Theilgaard Mouritsen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

Til kapitalejeren i Theilgaard Ejendomme A/S

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Theilgaard Ejendomme A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

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. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA 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 bevis 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 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 selskabets 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 selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi 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.

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.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

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.

Esbjerg, den 14. juni 2024

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Jesper Smedegaard Larsen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne18510

Anders Rasmussen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne34316

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet består i udlejning af beboelsesejendomme samt investering i værdipapirer.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 709 t.kr. mod 627 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør et overskud på 482 t.kr. mod et underskud på 338 t.kr. sidste år.

Investeringsejendommene indregnes til dagsværdi på baggrund af en afkastmodel. Fastsættelsen af afkastkravet sker på baggrund af skøn, hvorfor dagsværdien af ejendommene er behæftet med en vis grad af usikkerhed.

Årets resultat er positivt påvirket af gevinst på værdipapirer.

Ledelsen anser årets resultat som værende tilfredsstillende.

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	2023 kr.	2022 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		709.126	626.822
Personaleomkostninger.....	1	-246.006	-244.927
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		-573.000	0
DRIFTSRESULTAT		-109.880	381.895
Andre finansielle indtægter.....	2	908.732	363.738
Øvrige finansielle omkostninger.....	3	-181.774	-1.178.737
RESULTAT FØR SKAT		617.078	-433.104
Skat af årets resultat.....	4	-134.884	95.164
Andre skatter.....		0	-214
ÅRETS RESULTAT		482.194	-338.154
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført resultat.....		482.194	-338.154
I ALT		482.194	-338.154

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2023 kr.	2022 kr.
Investeringsejendomme.....		15.066.000	15.639.000
Materielle anlægsaktiver.....	5	15.066.000	15.639.000
ANLÆGSAKTIVER.....		15.066.000	15.639.000
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		193.200	187.600
Andre tilgodehavender.....		19.889	8.820
Tilgodehavende selskabsskat.....		29.440	13.713
Tilgodehavender.....		242.529	210.133
Andre værdipapirer og kapitalandele.....	6	8.809.778	9.093.813
Værdipapirer og kapitalandele.....		8.809.778	9.093.813
Likvide beholdninger.....		541	98.384
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		9.052.848	9.402.330
AKTIVER.....		24.118.848	25.041.330

BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER	Note	2023 kr.	2022 kr.
Aktiekapital.....		500.000	500.000
Overført resultat.....		16.230.725	15.748.531
EGENKAPITAL.....		16.730.725	16.248.531
Hensættelser til udskudt skat.....	7	695.000	818.000
HENSATTE FORPLIGTELSER.....		695.000	818.000
Gæld til realkreditinstitutter.....		3.924.273	4.158.926
Langfristede gældsforpligtelser.....	8	3.924.273	4.158.926
Gæld til realkreditinstitutter.....		216.770	502.622
Gæld til pengeinstitutter.....		241.946	0
Gæld til tilknyttede virksomheder.....		1.715.805	2.956.709
Selskabsskat.....		240.031	0
Anden gæld.....		45.017	38.455
Deposita.....		309.281	318.087
Kortfristede gældsforpligtelser.....		2.768.850	3.815.873
GÆLDSFORPLIGTELSER.....		6.693.123	7.974.799
PASSIVER.....		24.118.848	25.041.330
Eventualposter mv.	9		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	10		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	Aktiekapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2023.....	500.000	15.748.531	16.248.531
Forslag til resultatdisponering.....		482.194	482.194
Egenkapital 31. december 2023.....	500.000	16.230.725	16.730.725

NOTER

	2023 kr.	2022 kr.	Note
Personaleomkostninger			1
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit:	1	1	
Løn og gager	244.150	243.221	
Andre omkostninger til social sikring.....	1.856	1.706	
	246.006	244.927	
 Andre finansielle indtægter			 2
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder.....	5.600	3.000	
Finansielle indtægter i øvrigt.....	903.132	360.738	
	908.732	363.738	
 Øvrige finansielle omkostninger			 3
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder.....	74.100	80.700	
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	107.674	1.098.037	
	181.774	1.178.737	
 Skat af årets resultat			 4
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	257.884	-101.164	
Regulering af udskudt skat.....	-123.000	6.000	
	134.884	-95.164	

NOTER

Note

Materielle anlægsaktiver

5

	Investeringseje- domme
Kostpris 1. januar 2023.....	11.894.617
Kostpris 31. december 2023.....	11.894.617
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2023.....	3.744.383
Årets værdireguleringer.....	-573.000
Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2023.....	3.171.383
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023.....	15.066.000

Under materielle anlægsaktiver indgår investeringsejendomme målt til dagsværdi med følgende beløb:

	Investerings- ejendomme
Dagsværdi 31. december 2023.....	15.066.000
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen.....	-573.000

Selskabets investeringsejendomme består af 4 boligejendomme på i alt 1.428 m², alle beliggende i Esbjerg. Investeringsejendomme er jf. beskrivelsen i anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model.

Det gennemsnitlige afkastkrav for 2 af selskabets ejendomme udgør 5,50% pr. 31.12.2023 (5,25% pr. 31.12.2022). For den tredje ejendom er der anvendt et afkastkrav som udgør 5,90% pr. 31.12.2023 (5,25% pr. 31.12.2022). For den sidste ejendom er der anvendt et afkastkrav som udgør 8,75% pr. 31.12.2023 (8,50% pr. 31.12.2022). En reduktion med 0,5% point vil øge dagsværdien med 1.362 t.kr., mens en forøgelse af afkastkravet med 0,5% point vil reducere dagsværdien med 1.154 t.kr.

Ejendommene er værdiansat til 10.550 kr./m².

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelse af dagsværdien.

Andre værdipapirer og kapitalandele

6

Under omsætningsaktiver indgår værdipapirer målt til dagsværdi med følgende beløb:

	Andre værdipapirer og kapitalandele
Dagsværdi 31. december 2023.....	7.718.607
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen.....	661.535

NOTER

Note

Hensættelser til udskudt skat

7

Hensættelse til udskudt skat vedrører forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier på investeringsejendomme og prioritetsgæld.

Beløbet specificeres således:

	Regnskabsmæssig værdi	Skattemæssig værdi	Midlertidig forskel
Investeringsejendomme.....	15.066.000	11.894.618	3.171.382
Prioritetsgæld.....	-4.141.043	-4.132.073	-8.970
	10.924.957	7.762.545	3.162.412
Hensættelser til udskudt skat.....			695.000
		2023	2022
		kr.	kr.
Udskudt skat 1. januar.....		818.000	812.000
Årets udskudte skat i resultatopgørelsen.....		-123.000	6.000
Udskudt skat 31. december.....		695.000	818.000

Langfristede gældsforpligtelser

8

	31/12 2023 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2022 gæld i alt
Gæld til realkreditinstitutter.....	4.141.043	216.770	3.012.307	4.661.548
	4.141.043	216.770	3.012.307	4.661.548

Eventualposter mv.

9

Hæftelse i sambeskatningen

Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for eventuelle kildeskatter såsom udbytteskat mv.

Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for Theilgaard Holding ApS, der er administrationsselskab for sambeskatningen.

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

10

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme. Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 15.565 t.kr.

Selskabet kautionerer solidarisk med de øvrige anpartshavere i CDK Ejendomme Esbjerg ApS for CDK Ejendomme Esbjerg ApS' gæld til Nykredit Realkredit A/S. Realkreditforeningsgælden i CDK Ejendomme Esbjerg ApS udgør 42.776 t.kr. pr. 31.12.2023, heraf kautionerer selskabet for 9.068 t.kr.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Theilgaard Ejendomme A/S for 2023 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

RESULTATOPGØRELSEN

Huslejeindtægter

Nettoomsætning består af årets fakturerede huslejer.

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

Vareforbrug

Vareforbrug omfatter regnskabsårets omkostninger til drift af investeringsejendomme målt til kostpris.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger mv. I posten indgår endvidere nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

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.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi svarende til ejendommens handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme. Beregningen baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, indregnet under omsætningsaktiver omfatter børsnoterede aktier. Børsnoterede værdipapirer måles til børskurs.

Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. Tilgodehavende og skyldigt sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under henholdsvis omsætningsaktiver og gæld.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at blive anvendt inden for en overskuelig årrække, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

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.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med 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 forskellen mellem nettoprovenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Amortiseret kostpris for kortfristede forpligtelser svarer normalt til nominal værdi.