

**Theilgaard
Erhvervsejendomme ApS**
Tordenskjoldsgade 2
6700 Esbjerg
CVR-nr. 30587251

Årsrapport 2018

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 13.06.2019

Dirigent

Navn: Willy Rygaard

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	3
Ledelsesberetning	5
Resultatopgørelse for 2018	6
Balance pr. 31.12.2018	7
Egenkapitalopgørelse for 2018	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	13

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Theilgaard Erhvervsejendomme ApS
Tordenskjoldsgade 2
6700 Esbjerg

CVR-nr.: 30587251

Hjemsted: Esbjerg

Regnskabsår: 01.01.2018 - 31.12.2018

Direktion

Kent Theilgaard, Direktør

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Dokken 8
Postbox 200
6701 Esbjerg

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018 for Theilgaard Erhvervsejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2018 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Esbjerg, den 13.06.2019

Direktion

Kent Theilgaard
Direktør

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejerne i Theilgaard Erhvervsejendomme ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Theilgaard Erhvervsejendomme ApS for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018, 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. 31.12.2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018 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 internationale etiske regler for revisorer (IESBA's 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 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.

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

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 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 13.06.2019

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

Jesper Smedegaard Larsen

statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne18510

Anders Rasmussen

statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne34316

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets formål er køb og salg af ejendom samt projektudvikling og hermed beslægtet virksomheder

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 705 t.kr. mod 780 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 401 t.kr. mod 587 t.kr. sidste år.

Ledelsen anser årets resultat som værende tilfredsstillende.

Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

Resultatopgørelse for 2018

	<u>Note</u>	<u>2018</u> <u>kr.</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>
Bruttofortjeneste		704.548	779.919
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		36.000	92.019
Personaleomkostninger	1	<u>(160.951)</u>	<u>0</u>
Driftsresultat		579.597	871.938
Andre finansielle indtægter	2	7.251	0
Andre finansielle omkostninger	3	<u>(72.312)</u>	<u>(118.588)</u>
Resultat før skat		514.536	753.350
Skat af årets resultat	4	<u>(113.871)</u>	<u>(166.000)</u>
Årets resultat		<u>400.665</u>	<u>587.350</u>
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>400.665</u>	<u>587.350</u>
		<u>400.665</u>	<u>587.350</u>

Balance pr. 31.12.2018

	<u>Note</u>	<u>2018</u> <u>kr.</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>
Grunde og bygninger		7.475.000	7.439.000
Materielle anlægsaktiver	5	7.475.000	7.439.000
Anlægsaktiver		7.475.000	7.439.000
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		235.173	257.799
Andre tilgodehavender		10.347	0
Tilgodehavender		245.520	257.799
Likvide beholdninger		132.046	10.176
Omsætningsaktiver		377.566	267.975
Aktiver		7.852.566	7.706.975

Balance pr. 31.12.2018

	<u>Note</u>	<u>2018</u> <u>kr.</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>
Virksomhedskapital		126.000	126.000
Overført overskud eller underskud		<u>1.783.146</u>	<u>1.382.481</u>
Egenkapital		<u>1.909.146</u>	<u>1.508.481</u>
Udskudt skat	6	<u>604.000</u>	<u>498.000</u>
Hensatte forpligtelser		<u>604.000</u>	<u>498.000</u>
Gæld til realkreditinstitutter		4.557.619	4.964.412
Deposita		<u>271.118</u>	<u>280.404</u>
Langfristede gældsforpligtelser	7	<u>4.828.737</u>	<u>5.244.816</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	7	406.791	404.534
Leverandører af varer og tjenesteydelser		2.433	0
Skyldige sambeskatningsbidrag		7.871	0
Anden gæld		<u>93.588</u>	<u>51.144</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>510.683</u>	<u>455.678</u>
Gældsforpligtelser		<u>5.339.420</u>	<u>5.700.494</u>
Passiver		<u>7.852.566</u>	<u>7.706.975</u>
Ikke-indregnede leje- og leasingforpligtelser	8		
Eventualforpligtelser	9		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	10		

Egenkapitalopgørelse for 2018

	Virksom- hedskapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	126.000	1.382.481	1.508.481
Årets resultat	0	400.665	400.665
Egenkapital ultimo	126.000	1.783.146	1.909.146

Noter

	2018	2017
	kr.	kr.
1. Personaleomkostninger		
Gager og lønninger	159.495	0
Andre omkostninger til social sikring	1.456	0
	160.951	0
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	1	0
	2018	2017
	kr.	kr.
2. Andre finansielle indtægter		
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	7.251	0
	7.251	0
	2018	2017
	kr.	kr.
3. Andre finansielle omkostninger		
Renteomkostninger i øvrigt	72.312	95.875
Øvrige finansielle omkostninger	0	22.713
	72.312	118.588
	2018	2017
	kr.	kr.
4. Skat af årets resultat		
Aktuel skat	7.871	0
Ændring af udskudt skat	106.000	166.000
	113.871	166.000

Noter

	Grunde og bygninger kr.
5. Materielle anlægsaktiver	
Kostpris primo	6.523.615
Kostpris ultimo	6.523.615
Opskrivninger primo	915.385
Årets opskrivninger	36.000
Opskrivninger ultimo	951.385
Regnskabsmæssig værdi ultimo	7.475.000

Selskabets investeringsejendom er en industriejendom af blandet benyttelse, herunder lager, værksted og kontor mv. på samlet 1.851 m² beliggende i Esbjerg. Investeringsejendommen er, jf. beskrivelsen under anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model.

Ejendommen er 100% udlejet til en årlig gennemsnitlig leje på 527 kr./m². Det er forudsat, at ejendommens udlejningsgrad i det kommende år ligeledes kan udlejes 100%. En væsentlig del af ejendommen er udlejet på en lejekontrakt med en resterende lejeperiode på 7 år. Lejer kan mod betaling af bod fraflytte fra ultimo 2020.

Afkastkravet udgør 8,25% pr. 31.12.2018 (8,25 % pr. 31.12.2017). En forøgelse af afkastkravet med 0,5% - point vil reducere dagsværdien med 427 t.kr. En reduktion af afkastkravet med 0,5% - point vil øge dagsværdien med 428 t.kr.

Ejendommen er værdiansat til 4.038 kr./m².

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

	2018 kr.	2017 kr.
6. Udskudt skat		
Materielle anlægsaktiver	612.000	555.000
Fremførbare skattemæssige underskud	0	(48.000)
Andre fradragsberettigede midlertidige forskelle	(8.000)	(9.000)
	604.000	498.000

Noter

	Forfald inden for 12 måneder 2018 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2017 kr.	Forfald efter 12 måneder 2018 kr.	Restgæld efter 5 år kr.
7. Langfristede gældsforpligtelser				
Gæld til realkreditinstitutter	406.791	404.534	4.557.619	2.906.606
Deposita	0	0	271.118	0
	406.791	404.534	4.828.737	2.906.606
			2018	2017
			kr.	kr.
8. Ikke-indregnede leje- og leasingforpligtelser				
Forpligtelser i henhold til leje- eller leasingkontrakter frem til udløb i alt			183.750	0

9. Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Theilgaard Holding ApS som administrationselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom for de sambeskattede selskaber. De sambeskattede selskabers samlede kendte nettoforpligtelse i sambeskatningen fremgår af administrationselskabets årsregnskab.

10. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Gæld til realkreditinstitutter er sikret ved pant i ejendomme.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 7.475 t.kr.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning.

Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter fakturerede lejeindtægter. Nettoomsætning indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget og måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme målt til dagsværdi på balancedagen.

Vareforbrug

Vareforbrug omfatter omkostninger til drift af ejendomme.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder.

Anvendt regnskabspraksis

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager såvel som omkostninger til social sikring, pensioner o.l. for virksomhedens medarbejdere.

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter, herunder renteindtægter fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder samt godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder samt tillæg under acontoskatteordningen mv.

Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af udskudt skat, 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.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet og alle dets danske dattervirksomheder. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommenes købspris tillagt direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. 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.

Regnskabsårets regulering af ejendommenes dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

Anvendt regnskabspraksis

Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Skyldig og tilgodehavende sambeskatningsbidrag

Aktuelle skyldige sambeskatningsbidrag eller tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat. Ved skattemæssige underskud indregnes kun tilgodehavende sambeskatningsbidrag, hvis underskuddet forventes udnyttet i sambeskatningen.