



## Theilgaard Erhvervsejendomme ApS

Tordenskjoldsgade 2  
6700 Esbjerg  
CVR-nr. 30587251

## Årsrapport 2021

Godkendt på selskabets generalforsamling, den  
16.05.2022

---

**Kent Theilgaard**  
Dirigent

# Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	4
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2021	7
Balance pr. 31.12.2021	8
Egenkapitalopgørelse for 2021	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	13

# Virksomhedsoplysninger

## Virksomhed

Theilgaard Erhvervsejendomme ApS  
Tordenskjoldsgade 2  
6700 Esbjerg

CVR-nr.: 30587251  
Hjemsted: Esbjerg  
Regnskabsår: 01.01.2021 - 31.12.2021

## Bestyrelse

Kent Theilgaard  
Simon Theilgaard Mouritsen  
Sofie Theilgaard Mouritsen

## Direktion

Kent Theilgaard, direktør

## Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Dokken 8  
6701 Esbjerg

# Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2021 - 31.12.2021 for Theilgaard Erhvervsejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2021 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2021 - 31.12.2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Esbjerg, den 16.05.2022

## Direktion

**Kent Theilgaard**

direktør

## Bestyrelse

**Kent Theilgaard**

**Simon Theilgaard Mouritsen**

**Sofie Theilgaard Mouritsen**

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

## Til kapitalejerne i Theilgaard Erhvervsjendomme ApS

### Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Theilgaard Erhvervsjendomme ApS for regnskabsåret 01.01.2021 - 31.12.2021, 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. 31.12.2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2021 - 31.12.2021 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisorerers 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 revisoreres 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.

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 16.05.2022

### **Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 33963556

### **Jesper Smedegaard Larsen**

Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne18510

### **Anders Rasmussen**

Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne34316

# Ledelsesberetning

## Virksomhedens væsentligste aktiviteter

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

## Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 673 t.kr. mod 572 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 197 t.kr. mod 132 t.kr. sidste år.

Investeringsejendomme indregnes til dagsværdi på baggrund af en afkastmodel. Fastsættelsen af afkastkravet fastsættes på baggrund af skøv, hvorfor dagsværdien af ejendomme er behæftet med en vis grad af usikkerhed.

Ledelsen anser årets resultat som værende tilfredsstillende.

# Resultatopgørelse for 2021

	Note	2021 kr.	2020 kr.
<b>Bruttofortjeneste/-tab</b>		<b>672.822</b>	<b>572.300</b>
Personaleomkostninger	1	(402.340)	(359.183)
<b>Driftsresultat</b>		<b>270.482</b>	<b>213.117</b>
Andre finansielle indtægter	2	6.200	7.000
Andre finansielle omkostninger	3	(23.526)	(51.484)
<b>Resultat før skat</b>		<b>253.156</b>	<b>168.633</b>
Skat af årets resultat	4	(55.668)	(36.996)
<b>Årets resultat</b>		<b>197.488</b>	<b>131.637</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		197.488	131.637
<b>Resultatdisponering</b>		<b>197.488</b>	<b>131.637</b>



# Balance pr. 31.12.2021

## Aktiver

	Note	2021 kr.	2020 kr.
Grunde og bygninger		7.695.000	7.695.000
<b>Materielle aktiver</b>	5	<b>7.695.000</b>	<b>7.695.000</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>7.695.000</b>	<b>7.695.000</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		225.698	207.494
Andre tilgodehavender		31.485	23.114
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		0	12.004
<b>Tilgodehavender</b>		<b>257.183</b>	<b>242.612</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>0</b>	<b>40.134</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>257.183</b>	<b>282.746</b>
<b>Aktiver</b>		<b>7.952.183</b>	<b>7.977.746</b>

**Passiver**

	Note	2021 kr.	2020 kr.
Virksomhedskapital		126.000	126.000
Overført overskud eller underskud		2.509.438	2.311.950
<b>Egenkapital</b>		<b>2.635.438</b>	<b>2.437.950</b>
Udskudt skat	6	799.000	750.000
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>799.000</b>	<b>750.000</b>
Gæld til realkreditinstitutter		3.304.165	3.725.959
Deposita		285.510	290.284
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	7	<b>3.589.675</b>	<b>4.016.243</b>
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	7	421.793	422.593
Bankgæld		327.559	0
Gæld til tilknyttede virksomheder		28.878	28.078
Skyldige sambeskatningsbidrag		6.668	0
Anden gæld		143.172	322.882
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>928.070</b>	<b>773.553</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>4.517.745</b>	<b>4.789.796</b>
<b>Passiver</b>		<b>7.952.183</b>	<b>7.977.746</b>
Eventualforpligtelser	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		

# Egenkapitalopgørelse for 2021

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	126.000	2.311.950	2.437.950
Årets resultat	0	197.488	197.488
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>126.000</b>	<b>2.509.438</b>	<b>2.635.438</b>

# Noter

## 1 Personaleomkostninger

	2021 kr.	2020 kr.
Gager og lønninger	398.975	355.687
Andre omkostninger til social sikring	3.365	3.496
	<b>402.340</b>	<b>359.183</b>
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	1	1

## 2 Andre finansielle indtægter

	2021 kr.	2020 kr.
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	6.200	7.000
	<b>6.200</b>	<b>7.000</b>

## 3 Andre finansielle omkostninger

	2021 kr.	2020 kr.
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	800	800
Renteomkostninger i øvrigt	22.726	50.684
	<b>23.526</b>	<b>51.484</b>

## 4 Skat af årets resultat

	2021 kr.	2020 kr.
Aktuel skat	6.668	0
Ændring af udskudt skat	49.000	49.000
Refusion i sambeskatning	0	(12.004)
	<b>55.668</b>	<b>36.996</b>

## 5 Materielle aktiver

	Grunde og bygninger kr.
Kostpris primo	6.553.390
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>6.553.390</b>
Opskrivninger primo	1.141.610
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b>1.141.610</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>7.695.000</b>

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 573 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 4 år. Lejer mod betaling af bod kunnet fraflytte fra ultimo 2020.

Afkastkravet udgør 8,00% pr. 31.12.2021 (8,25 % pr. 31.12.2020). En forøgelse af afkastkravet med 0,5% - point vil reducere dagsværdien med 453 t.kr. En reduktion af afkastkravet med 0,5% - point vil øge dagsværdien med 796 t.kr.

Ejendommen er værdiansat til 4.157 kr./m2.

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

## 6 Udskudt skat

	2021 kr.	2020 kr.
Materielle aktiver	806.000	757.000
Andre fradragsberettigede midlertidige forskelle	(7.000)	(7.000)
<b>Udskudt skat i alt</b>	<b>799.000</b>	<b>750.000</b>

## 7 Langfristede forpligtelser

	Forfald inden for 12 måneder 2021 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2020 kr.	Forfald efter 12 måneder 2021 kr.	Restgæld efter 5 år 2021 kr.
Gæld til realkreditinstitutter	421.793	422.593	3.304.165	1.625.336
Deposita	0	0	285.510	0
	<b>421.793</b>	<b>422.593</b>	<b>3.589.675</b>	<b>1.625.336</b>

## 8 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.

## 9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Gæld til realkreditinstitutter er sikret ved pant i ejendomme.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 7.695 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.

### Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter omfatter indtægter af sekundær karakter set i forhold til virksomhedens hovedaktivitet.

### Vareforbrug

Vareforbrug omfatter omkostninger til drift af ejendomme.

### Andre eksterne omkostninger

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

### 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 datterselskaber. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

**Balancen****Materielle aktiver**

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.

**Tilgodehavende og skyldig 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.

**Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

**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.