



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 ERHVERVSEJENDOMME APS**

**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

**CVR-NR. 30 58 72 51**

**INDHOLDSFORTEGNELSE**

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

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	Theilgaard Erhvervsejendomme ApS Tordenskjoldsgade 2 6700 Esbjerg
	CVR-nr.: 30 58 72 51 Stiftet: 15. maj 2007 Kommune: Esbjerg Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Bestyrelse</b>	Sofie Theilgaard Mouritsen Kent Theilgaard Simon Theilgaard Mouritsen
<b>Direktion</b>	Kent Theilgaard
<b>Revision</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Dokken 8 6700 Esbjerg
<b>Pengeinstitut</b>	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 Erhvervsejendomme ApS.

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 Erhvervsejendomme ApS*

#### **Konklusion**

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Theilgaard Erhvervsejendomme ApS 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 formål er køb og salg af ejendom samt projektudvikling og hermed beslægtet virksomheder.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 944 t.kr. mod 992 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør et overskud på 454 t.kr. mod et overskud på 201 t.kr. sidste år.

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

Ledelsen anser årets resultat som værende tilfredsstillende.

**RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER**

	Note	2023 kr.	2022 kr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....		<b>944.264</b>	<b>991.563</b>
Personaleomkostninger.....	1	-649.530	-688.368
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		349.000	0
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>643.734</b>	<b>303.195</b>
Andre finansielle indtægter.....	2	0	3.100
Øvrige finansielle omkostninger.....	3	-61.826	-47.235
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>581.908</b>	<b>259.060</b>
Skat af årets resultat.....	4	-128.152	-58.158
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>453.756</b>	<b>200.902</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Overført resultat.....		453.756	200.902
<b>I ALT</b> .....		<b>453.756</b>	<b>200.902</b>



## BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2023 kr.	2022 kr.
Investeringsejendomme.....		8.044.000	7.695.000
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>5</b>	<b>8.044.000</b>	<b>7.695.000</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>8.044.000</b>	<b>7.695.000</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....		0	10.500
Andre tilgodehavender.....		27.664	210.461
<b>Tilgodehavender.....</b>		<b>27.664</b>	<b>220.961</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>27.664</b>	<b>220.961</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>8.071.664</b>	<b>7.915.961</b>

**BALANCE 31. DECEMBER**

PASSIVER	Note	2023 kr.	2022 kr.
Anpartskapital.....		126.000	126.000
Overført resultat.....		3.164.096	2.710.340
<b>EGENKAPITAL.....</b>		<b>3.290.096</b>	<b>2.836.340</b>
Hensættelser til udskudt skat.....	6	974.000	848.000
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER.....</b>		<b>974.000</b>	<b>848.000</b>
Gæld til realkreditinstitutter.....		2.488.816	2.899.738
Deposita.....		285.681	268.267
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>7</b>	<b>2.774.497</b>	<b>3.168.005</b>
Gæld til realkreditinstitutter.....		410.921	410.314
Gæld til pengeinstitutter.....		256.468	376.803
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		8.605	0
Gæld til tilknyttede virksomheder.....		249.628	233.470
Selskabsskat.....		2.152	9.158
Anden gæld.....		105.297	33.871
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>1.033.071</b>	<b>1.063.616</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER.....</b>		<b>3.807.568</b>	<b>4.231.621</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>8.071.664</b>	<b>7.915.961</b>
 Eventualposter mv.	 8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		

## EGENKAPITALOPGØRELSE

	Anpartskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2023.....	126.000	2.710.340	2.836.340
Forslag til resultatdisponering.....		453.756	453.756
<b>Egenkapital 31. december 2023.....</b>	<b>126.000</b>	<b>3.164.096</b>	<b>3.290.096</b>

## NOTER

	2023 kr.	2022 kr.	Note
<b>Personaleomkostninger</b>			<b>1</b>
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit:	1	1	
Løn og gager .....	646.102	684.680	
Andre omkostninger til social sikring.....	3.428	3.688	
	<b>649.530</b>	<b>688.368</b>	
<b>Andre finansielle indtægter</b>			<b>2</b>
Finansielle indtægter i øvrigt.....	0	3.100	
	<b>0</b>	<b>3.100</b>	
<b>Øvrige finansielle omkostninger</b>			<b>3</b>
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder.....	7.000	3.000	
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	54.826	44.235	
	<b>61.826</b>	<b>47.235</b>	
<b>Skat af årets resultat</b>			<b>4</b>
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	2.152	9.158	
Regulering af udskudt skat.....	126.000	49.000	
	<b>128.152</b>	<b>58.158</b>	
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			<b>5</b>
		Investeringseje domme	
Kostpris 1. januar 2023.....		6.553.390	
<b>Kostpris 31. december 2023.....</b>		<b>6.553.390</b>	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2023.....		1.141.610	
Årets værdireguleringer.....		349.000	
<b>Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2023.....</b>		<b>1.490.610</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023.....</b>		<b>8.044.000</b>	
Under materielle anlægsaktiver indgår investeringsejendomme målt til dagsværdi med følgende beløb:			
		Investering- sejendomme	
Dagsværdi 31. december 2023.....		8.044.000	
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen.....		349.000	

## NOTER

### Note

#### Materielle anlægsaktiver (fortsat)

5

Selskabets investeringsejendom er en industriejendom af blandet benyttelse, herunder lager, værksted og kontor mv. på samlet 1.851 m<sup>2</sup> 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 623 kr./m<sup>2</sup>. Det er forudsat, at ejendommens udlejningsgrad i det kommende år ligeledes kan udlejes med baggrund i de historiske udlejningsprocenter, som har udgjort 95%.

Afkastkravet udgør 8,50% pr. 31.12.2023 (8,00 % pr. 31.12.2022). En forøgelse af afkastkravet med 0,5% - point vil reducere dagsværdien med 447 t.kr. En reduktion af afkastkravet med 0,5% - point vil øge dagsværdien med 503 t.kr.

Ejendommen er værdiansat til 4.346 kr./m<sup>2</sup>.

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

#### Hensættelser til udskudt skat

6

Hensættelse til udskudt skat vedrører forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier på værdipapirer, tilgodehavender, immaterielle anlægsaktiver og materielle anlægsaktiver, herunder indregnede finansielle leasingkontrakter.

Beløbet specificeres således:

	Regnskabsmæssig værdi	Skattemæssig værdi	Midlertidig forskel
Investeringsejendomme.....	8.044.000	3.590.531	4.453.469
Låneomkostninger.....	0	24.880	-24.880
	<b>8.044.000</b>	<b>3.615.411</b>	<b>4.428.589</b>
Hensættelser til udskudt skat.....			<b>974.000</b>

	2023 kr.	2022 kr.
Udskudt skat 1. januar.....	848.000	799.000
Årets udskudte skat i resultatopgørelsen.....	126.000	49.000
<b>Udskudt skat 31. december.....</b>	<b>974.000</b>	<b>848.000</b>

#### Langfristede gældsforpligtelser

7

	31/12 2023 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2022 gæld i alt
Gæld til realkreditinstitutter.....	2.899.737	410.921	838.311	3.310.052
Deposita.....	285.681	0	0	268.267
	<b>3.185.418</b>	<b>410.921</b>	<b>838.311</b>	<b>3.578.319</b>

**NOTER****Note****Eventualposter mv.****8****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****9**

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme. Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 8.044 t.kr.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Theilgaard Erhvervsjendomme ApS 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 omfatter fakturerede lejeindtægter.

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

Nettoomsætningen indregnes ekskl. moms og med fradrag af de afgifter og rabatter, der kan henføres til salget.

### Vareforbrug

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

### Andre driftsindtægter

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

### Andre eksterne omkostninger

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

### 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. 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.

### Skyldig skat og udskudt skat

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen. 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.