

Theilgaard Ejendomme A/S

c/o Adm. Aunbøl A/S, Tordenskjoldsgade 2, 6700 Esbjerg
CVR-nr. 27 44 85 34

Årsrapport 2024

1. januar - 31. december

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling, den 2. juni 2025

Kent Theilgaard

Indholdsfortegnelse

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 c/o Adm. Aunbøl 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

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 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 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Esbjerg, den 2. juni 2025

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 2024, 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 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 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.

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 2. juni 2025

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.

Usikkerhed ved indregning og måling

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.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 522 t.kr. mod 709 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør et overskud på 798 t.kr. mod et overskud på 482 t.kr. sidste år.

Årets resultat er positivt påvirket af gevinst på værdipapirer.

Ledelsen anser årets resultat som værende tilfredsstillende.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Bruttofortjeneste		522.410	709.126
Personaleomkostninger	1	-368.444	-246.006
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		0	-573.000
Driftsresultat		153.966	-109.880
Andre finansielle indtægter	2	988.612	908.732
Øvrige finansielle omkostninger	3	-153.282	-181.774
Resultat før skat		989.296	617.078
Skat af årets resultat	4	-191.497	-134.884
Årets resultat		797.799	482.194
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		797.799	482.194
I alt		797.799	482.194

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Investeringsejendomme		8.166.000	15.066.000
Materielle anlægsaktiver	5	8.166.000	15.066.000
Anlægsaktiver		8.166.000	15.066.000
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder		221.994	193.200
Andre tilgodehavender		7.864	19.889
Tilgodehavende selskabsskat		0	29.440
Tilgodehavender		229.858	242.529
Andre værdipapirer og kapitalandele	6	9.932.683	8.809.778
Værdipapirer og kapitalandele		9.932.683	8.809.778
Likvide beholdninger		4.264.160	541
Omsætningsaktiver		14.426.701	9.052.848
Aktiver		22.592.701	24.118.848

Balance 31. december

Passiver

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Aktiekapital		500.000	500.000
Overført resultat		17.028.524	16.230.725
Egenkapital		17.528.524	16.730.725
Hensættelser til udskudt skat	7	186.000	695.000
Hensatte forpligtelser		186.000	695.000
Gæld til realkreditinstitutter		3.695.028	3.924.273
Langfristede gældsforpligtelser	8	3.695.028	3.924.273
Gæld til realkreditinstitutter		220.274	216.770
Gæld til pengeinstitutter		58.289	241.946
Leverandører af varer og tjenesteydelser		30.000	0
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	1.715.805
Selskabsskat		661.214	240.031
Anden gæld		25.190	45.017
Deposita		188.182	309.281
Kortfristede gældsforpligtelser		1.183.149	2.768.850
Gældsforpligtelser		4.878.177	6.693.123
Passiver		22.592.701	24.118.848
Eventualposter mv.	9		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	10		

Egenkapitalopgørelse

kr.	Aktiekapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2024	500.000	16.230.725	16.730.725
Forslag til resultatdisponering		797.799	797.799
Egenkapital 31. december 2024	500.000	17.028.524	17.528.524

Noter

	2024 kr.	2023 kr.
1 Personaleomkostninger		
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit:	1	1
Løn og gager	366.831	244.150
Andre omkostninger til social sikring	1.613	1.856
	368.444	246.006
2 Andre finansielle indtægter		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	5.800	5.600
Finansielle indtægter i øvrigt	982.812	903.132
	988.612	908.732
3 Øvrige finansielle omkostninger		
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	51.000	74.100
Finansielle omkostninger i øvrigt	102.282	107.674
	153.282	181.774
4 Skat af årets resultat		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	700.886	257.884
Regulering skat vedrørende tidligere år	-389	0
Regulering af udskudt skat	-509.000	-123.000
	191.497	134.884

Noter

5 | Materielle anlægsaktiver

kr.	Investerings- ejendomme
Kostpris 1. januar 2024	11.894.617
Afgang	-4.574.480
Kostpris 31. december 2024	7.320.137
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2024	3.171.383
Værdireguleringer solgte aktiver	-2.325.520
Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2024	845.863
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024	8.166.000

Selskabets investeringsejendomme består af 3 boligejendomme på i alt 853 m2, alle beliggende i Esbjerg kommune. 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 5,25% pr. 31.12.2024 (5,5% pr. 31.12.2023). For den sidste ejendom er der anvendt et afkastkrav som udgør 8,5% pr. 31.12.2024 (8,75% pr. 31.12.2023). En reduktion med 0,5% point vil øge dagsværdien med 752 t.kr., mens en forøgelse af afkastkravet med 0,5% point vil reducere dagsværdien med 631 t.kr.

Ejendommene er værdiansat til 10.018 kr./m2.

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

6 | Andre værdipapirer og kapitalandele

Under omsætningsaktiver indgår værdipapirer målt til dagsværdi med følgende beløb:

kr.	Andre værdipapirer og kapitalandele
Dagsværdi 31. december 2024	9.932.683
Årets urealiserede værdiregulering i resultatopgørelsen	656.565

Noter

7 | Hensættelser til udskudt skat

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

Beløbet specificeres således:

kr.	Regnskabsmæssig værdi	Skattemæssig værdi	Midlertidig forskel
Investeringsejendomme	8.166.000	7.320.137	845.863
Prioritetsgæld	-3.915.302	-3.915.302	0
	4.250.698	3.404.835	845.863
Hensættelser til udskudt skat			186.000

	2024 kr.	2023 kr.
Udskudt skat 1. januar	695.000	818.000
Årets udskudte skat i resultatopgørelsen	-509.000	-123.000
Udskudt skat 31. december 2024	186.000	695.000

8 | Langfristede gældsforpligtelser

kr.	31/12 2024 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2023 gæld i alt
Gæld til realkreditinstitutter	3.915.302	220.274	2.777.234	4.141.043
	3.915.302	220.274	2.777.234	4.141.043

9 | Eventualposter mv.

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.

10 | Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme. Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 8.166 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 42.070 t.kr. pr. 31.12.2024, heraf kautionerer selskabet for 8.831 t.kr.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Theilgaard Ejendomme A/S for 2024 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 dagsværdi.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets aktiviteter. Desuden indgår fortjeneste ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

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, 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.

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi svarende til ejendommenes 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.

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 acontoskatte.

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 netto-provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Amortiseret kostpris for kortfristede forpligtelser svarer normalt til nominel værdi.