



Theilgaard Ejendomme A/S

Tordenskjoldsgade 2
6700 Esbjerg
CVR-nr. 27448534

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	14

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Theilgaard Ejendomme A/S

Tordenskjoldsgade 2

6700 Esbjerg

CVR-nr.: 27448534

Hjemsted: Esbjerg

Regnskabsår: 01.01.2021 - 31.12.2021

Bestyrelse

Simon Theilgaard Mouritsen

Sofie Theilgaard Mouritsen

Kent Theilgaard

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 Ejendomme A/S.

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

Simon Theilgaard Mouritsen

Sofie Theilgaard Mouritsen

Kent Theilgaard

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejerne i Theilgaard Ejendomme A/S

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Theilgaard Ejendomme A/S 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 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.

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 aktivitet består i udlejning af beboelsesejendomme.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 750 t.kr. mod 726 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør et overskud på 1.572 t.kr. mod et overskud på 805 t.kr. sidste år.

Investerings ejendommene 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 indeholder værdiregulering af investerings ejendomme. Resultatet indeholder årets værdiregulering af de 4 ejendomme, hvor af de 3 ejendomme indregnes med et afkast på 5,25% og den sidste et afkast på 8,5%. En reduktion med 0,5% point vil øge dagsværdien med 1.542 t.kr., mens en forøgelse af afkastkravet med 0,5% point vil reducere dagsværdien med 1.284 t.kr.

Ud over værdireguleringer på ejendommene er årets resultat positivt påvirket af positiv afkast på noterede værdipapirer.

Ledelsen anser årets resultat som værende tilfredsstillende.

Resultatopgørelse for 2021

	Note	2021 kr.	2020 kr.
Bruttofortjeneste/-tab		749.651	726.322
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		258.000	562.834
Personaleomkostninger	1	(245.694)	(249.717)
Driftsresultat		761.957	1.039.439
Andre finansielle indtægter	2	1.587.263	367.765
Andre finansielle omkostninger	3	(333.425)	(376.192)
Resultat før skat		2.015.795	1.031.012
Skat af årets resultat	4	(443.880)	(226.265)
Årets resultat		1.571.915	804.747
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		1.571.915	804.747
Resultatdisponering		1.571.915	804.747

Balance pr. 31.12.2021

Aktiver

	Note	2021 kr.	2020 kr.
Investeringsejendomme		15.639.000	15.381.000
Materielle aktiver	5	15.639.000	15.381.000
Anlægsaktiver		15.639.000	15.381.000
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		28.878	28.078
Andre tilgodehavender		938	16.235
Tilgodehavender		29.816	44.313
Andre værdipapirer og kapitalandele		10.092.581	10.539.403
Værdipapirer og kapitalandele		10.092.581	10.539.403
Likvide beholdninger		398.640	275.043
Omsætningsaktiver		10.521.037	10.858.759
Aktiver		26.160.037	26.239.759

Passiver

	Note	2021 kr.	2020 kr.
Virksomhedskapital		500.000	500.000
Overført overskud eller underskud		15.535.314	13.756.708
Egenkapital		16.035.314	14.256.708
Udskudt skat	6	812.000	747.000
Hensatte forpligtelser		812.000	747.000
Gæld til realkreditinstitutter		4.670.824	5.195.504
Anden gæld	7	706.886	971.875
Langfristede gældsforpligtelser	8	5.377.710	6.167.379
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	8	489.159	382.159
Bankgæld		0	146.320
Deposita		282.249	288.033
Gæld til tilknyttede virksomheder		2.747.434	4.059.198
Skyldige sambeskatningsbidrag		328.575	101.124
Anden gæld		87.596	91.838
Kortfristede gældsforpligtelser		3.935.013	5.068.672
Gældsforpligtelser		9.312.723	11.236.051
Passiver		26.160.037	26.239.759
Eventualforpligtelser	9		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	10		

Egenkapitalopgørelse for 2021

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	500.000	13.756.708	14.256.708
Øvrige egenkapitalposter	0	264.989	264.989
Skat af egenkapitalbevægelser	0	(58.298)	(58.298)
Årets resultat	0	1.571.915	1.571.915
Egenkapital ultimo	500.000	15.535.314	16.035.314

Noter

1 Personaleomkostninger

	2021 kr.	2020 kr.
Gager og lønninger	244.558	242.021
Andre omkostninger til social sikring	1.136	1.136
Andre personaleomkostninger	0	6.560
	245.694	249.717
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	1	1

2 Andre finansielle indtægter

	2021 kr.	2020 kr.
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	800	800
Renteindtægter i øvrigt	35.519	219.424
Dagsværdireguleringer	1.549.538	142.107
Øvrige finansielle indtægter	1.406	5.434
	1.587.263	367.765

3 Andre finansielle omkostninger

	2021 kr.	2020 kr.
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	103.800	121.400
Renteomkostninger i øvrigt	4.738	6.948
Øvrige finansielle omkostninger	224.887	247.844
	333.425	376.192

4 Skat af årets resultat

	2021 kr.	2020 kr.
Aktuel skat	378.900	93.265
Ændring af udskudt skat	65.000	133.000
Regulering vedrørende tidligere år	(20)	0
	443.880	226.265

5 Materielle aktiver

	Investerings- ejendomme kr.
Kostpris primo	11.894.617
Kostpris ultimo	11.894.617
Dagsværdireguleringer primo	3.486.383
Årets dagsværdireguleringer	258.000
Dagsværdireguleringer ultimo	3.744.383
Regnskabsmæssig værdi ultimo	15.639.000

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

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

Det gennemsnitlige afkastkrav for 3 af selskabets ejendomme udgør 5,25% pr. 31.12.2021 (5,50% pr. 31.12.2020). For den sidste ejendom er der anvendt et afkastkrav som udgør 8,50% pr. 31.12.2021 (8,50% pr. 31.12.2020). En reduktion med 0,5% point vil øge dagsværdien med 1.542 t.kr., men en forøgelse af afkastkravet med 0,5% point vil reducere dagsværdien med 1.248 t.kr.

Ejendommene er værdiansat til 10.952 kr./m².

6 Udskudt skat

	2021 kr.	2020 kr.
Materielle aktiver	824.000	767.000
Forpligtelser	(12.000)	(20.000)
Udskudt skat i alt	812.000	747.000

7 Anden gæld (langfristet)

	2021 kr.	2020 kr.
Afledte finansielle instrumenter	706.886	971.875
	706.886	971.875

Renteswap vedrørende sikring af rente på kreditforeningslån. Renteswappen har en restgæld på 3.442 t.kr. med en fast rente på 4,58% i restløbetiden holdt op imod CIBOR 12 mdr. og løber indtil 30.06.2035.

Kreditforeningslånet og renteswappen er indregnet til løbende dagsværdi.

8 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	489.159	382.159	4.670.824	3.344.804
Anden gæld	0	0	706.886	0
	489.159	382.159	5.377.710	3.344.804

9 Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Theilgaard Holding ApS som administrationsselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber.

10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme. Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 15.639 t.kr.

Selskabet kautionerer solidarisk med de øvrige anpartshavere i CDK Ejendomme Esbjerg ApS for CDK Ejendomme Esbjerg ApS' gæld til Nykredit. Realkreditforeningens gælden i CDK Ejendomme Esbjerg ApS udgør pr. 31.12.2021 43.622 t.kr., heraf kautionerer selskabet for 9.881 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.

Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter måles ved første indregning i balancen til kostpris og efterfølgende til dagsværdi. Afledte finansielle instrumenter indregnes under henholdsvis andre tilgodehavender og anden gæld.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning, vareforbrug og eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning består af årets fakturerede huslejer.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

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

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 såvel som omkostninger til social sikring, pensioner o.l. for virksomhedens medarbejdere.

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af modtagne udbytter o.l. fra andre værdipapirer og kapitalandele, renteindtægter, nettokursgevinster vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver samt godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder, nettokurstab vedrørende værdipapirer, amortisering af finansielle forpligtelser 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 dennes danske dattervirksomheder. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skatemæssige underskud).

Balancen**Investeringsejendomme**

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.

Andre værdipapirer og kapitalandele (omsætningsaktiver)

Andre værdipapirer og kapitalandele indregnet under omsætningsaktiver omfatter børsnoterede værdipapirer, der måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen.

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 henholdsvis den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv og afvikling af den enkelte forpligtelse.

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.