



Theilgaard Ejendomme A/S

Tordenskjoldsgade 2
6700 Esbjerg
CVR-nr. 27448534

Årsrapport 2022

Godkendt på selskabets generalforsamling, den
16.06.2023

Kent Theilgaard
Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	4
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2022	7
Balance pr. 31.12.2022	8
Egenkapitalopgørelse for 2022	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	14

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Theilgaard Ejendomme A/S
Tordenskjoldsgade 2
6700 Esbjerg

CVR-nr.: 27448534
Hjemsted: Esbjerg
Regnskabsår: 01.01.2022 - 31.12.2022

Bestyrelse

Simon Theilgaard Mouritsen
Sofie Theilgaard Mouritsen
Kent Theilgaard

Direktion

Kent Theilgaard, direktør

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Dokken 8
6700 Esbjerg

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2022 - 31.12.2022 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. 31.12.2022 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2022 - 31.12.2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Esbjerg, den 16.06.2023

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 01.01.2022 - 31.12.2022, 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. 31.12.2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2022 - 31.12.2022 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 16.06.2023

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 samt investering i værdipapirer.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 627 t.kr. mod 750 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør et underskud på 338 t.kr. mod et overskud på 1.572 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 er negativt påvirket af tab på værdipapirer.

Ledelsen anser årets resultat som værende mindre tilfredsstillende.

Resultatopgørelse for 2022

	Note	2022 kr.	2021 kr.
Bruttofortjeneste/-tab		626.824	749.652
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		0	258.000
Personaleomkostninger	1	(244.927)	(245.694)
Driftsresultat		381.897	761.958
Andre finansielle indtægter	2	363.735	1.587.262
Andre finansielle omkostninger	3	(1.178.737)	(333.425)
Resultat før skat		(433.105)	2.015.795
Skat af årets resultat	4	95.165	(443.880)
Andre skatter		(214)	0
Årets resultat		(338.154)	1.571.915
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		(338.154)	1.571.915
Resultatdisponering		(338.154)	1.571.915

Balance pr. 31.12.2022

Aktiver

	Note	2022 kr.	2021 kr.
Investeringsejendomme		15.639.000	15.639.000
Materielle aktiver	5	15.639.000	15.639.000
Anlægsaktiver		15.639.000	15.639.000
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		187.600	28.878
Andre tilgodehavender		8.820	938
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		13.713	0
Tilgodehavender		210.133	29.816
Andre værdipapirer og kapitalandele		9.093.813	10.092.581
Værdipapirer og kapitalandele		9.093.813	10.092.581
Likvide beholdninger		98.384	398.640
Omsætningsaktiver		9.402.330	10.521.037
Aktiver		25.041.330	26.160.037

Passiver

	Note	2022 kr.	2021 kr.
Virksomhedskapital		500.000	500.000
Overført overskud eller underskud		15.748.531	15.535.314
Egenkapital		16.248.531	16.035.314
Udskudt skat	6	818.000	812.000
Hensatte forpligtelser		818.000	812.000
Gæld til realkreditinstitutter		4.158.926	4.670.824
Anden gæld	7	0	706.886
Langfristede gældsforpligtelser	8	4.158.926	5.377.710
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	8	502.622	489.159
Deposita		318.087	282.249
Gæld til tilknyttede virksomheder		2.956.709	2.747.434
Skyldige sambeskatningsbidrag		0	328.575
Anden gæld		38.455	87.596
Kortfristede gældsforpligtelser		3.815.873	3.935.013
Gældsforpligtelser		7.974.799	9.312.723
Passiver		25.041.330	26.160.037
Dagsværdioplysninger	9		
Eventualforpligtelser	10		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	11		

Egenkapitalopgørelse for 2022

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	500.000	15.535.314	16.035.314
Øvrige egenkapitalposter	0	706.886	706.886
Skat af egenkapitalbevægelser	0	(155.515)	(155.515)
Årets resultat	0	(338.154)	(338.154)
Egenkapital ultimo	500.000	15.748.531	16.248.531

Noter

1 Personaleomkostninger

	2022 kr.	2021 kr.
Gager og lønninger	243.791	244.558
Andre omkostninger til social sikring	1.136	1.136
	244.927	245.694
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	1	1

2 Andre finansielle indtægter

	2022 kr.	2021 kr.
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	3.000	800
Renteindtægter i øvrigt	26.730	35.519
Dagsværdireguleringer	0	1.032.066
Øvrige finansielle indtægter	334.005	518.877
	363.735	1.587.262

3 Andre finansielle omkostninger

	2022 kr.	2021 kr.
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	80.700	103.800
Renteomkostninger i øvrigt	1.373	4.738
Dagsværdireguleringer	736.727	0
Øvrige finansielle omkostninger	359.937	224.887
	1.178.737	333.425

4 Skat af årets resultat

	2022 kr.	2021 kr.
Aktuel skat	(101.164)	378.900
Ændring af udskudt skat	6.000	65.000
Regulering vedrørende tidligere år	(1)	(20)
	(95.165)	443.880

5 Materielle aktiver

	Investerings- ejendomme kr.
Kostpris primo	11.894.617
Kostpris ultimo	11.894.617
Dagsværdireguleringer primo	3.744.383
Dagsværdireguleringer ultimo	3.744.383
Regnskabsmæssig værdi ultimo	15.639.000

Investeringsejendomme består af 4 boligejendomme på i alt 1.428 m², alle beliggende i Esbjerg. Investeringsejendomme 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. 31.12.2022 (5,25% pr. 31.12.2021). For den sidste ejendom er der anvendt et afkastkrav som udgør 8,50% pr. 31.12.2022 (8,50% pr. 31.12.2021). En reduktion med 0,5% point vil øge dagsværdien med 1.539 t.kr., men en forøgelse af afkastkravet med 0,5% point vil reducere dagsværdien med 1.281 t.kr.

Ejendommene er værdiansat til 10.952 kr./m².

6 Udskudt skat

	2022 kr.	2021 kr.
Materielle aktiver	824.000	824.000
Forpligtelser	(6.000)	(12.000)
Udskudt skat i alt	818.000	812.000

7 Anden gæld (langfristet)

	2022 kr.	2021 kr.
Afledte finansielle instrumenter	0	706.886
	0	706.886

Renteswap vedrørende sikring af rente på kreditforeningslån er indfriet i 2022.

8 Langfristede forpligtelser

	Forfald inden for 12 måneder 2022 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2021 kr.	Forfald efter 12 måneder 2022 kr.	Restgæld efter 5 år 2022 kr.
Gæld til realkreditinstitutter	502.622	489.159	4.158.926	3.344.804
	502.622	489.159	4.158.926	3.344.804

9 Dagsværdioplysninger

	Andre værdipapirer og kapitalandele kr.
Dagsværdi ultimo	9.093.813
Urealiserede dagsværdireguleringer indregnet i resultatopgørelsen	(736.727)

10 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.

11 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. Realkreditforeningsgælden i CDK Ejendomme Esbjerg ApS udgør pr. 31.12.2022 42.678 t.kr., heraf kautionerer selskabet for 9.453 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).

Andre skatter

Andre skatter omfatter skattebeløb, der beregnes på et andet grundlag end årets indkomst, og som virksomheden ikke får refunderet.

Balancen**Investerings ejendomme**

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

Investerings ejendomme 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.

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.