

# Theilgaard Erhvervsejendomme ApS

c/o Adm. Aunbøl A/S, Tordenskjoldsgade 2, 6700 Esbjerg  
CVR-nr. 30 58 72 51

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

<b>Selskabet</b>	Theilgaard Erhvervsejendomme ApS c/o Adm. Aunbøl A/S 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

# Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 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 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 Erhvervsejendomme ApS

### Konklusion

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

## **Usikkerhed ved indregning og måling**

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.

## **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Årets bruttofortjeneste udgør 984 t.kr. mod 944 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør et overskud på 204 t.kr. mod et overskud på 454 t.kr. sidste år.

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.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>983.911</b>	<b>944.264</b>
Personaleomkostninger	1	-661.618	-649.530
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		0	349.000
<b>Driftsresultat</b>		<b>322.293</b>	<b>643.734</b>
Øvrige finansielle omkostninger	2	-60.368	-61.826
<b>Resultat før skat</b>		<b>261.925</b>	<b>581.908</b>
Skat af årets resultat	3	-57.533	-128.152
<b>Årets resultat</b>		<b>204.392</b>	<b>453.756</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		204.392	453.756
<b>I alt</b>		<b>204.392</b>	<b>453.756</b>

## Balance 31. december

### Aktiver

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Investeringsejendomme		8.044.000	8.044.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	4	<b>8.044.000</b>	<b>8.044.000</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>8.044.000</b>	<b>8.044.000</b>
<hr/>			
Andre tilgodehavender		34.635	27.664
<b>Tilgodehavender</b>		<b>34.635</b>	<b>27.664</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>34.635</b>	<b>27.664</b>
<hr/>			
<b>Aktiver</b>		<b>8.078.635</b>	<b>8.071.664</b>
<hr/>			

## Balance 31. december

### Passiver

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Anpartskapital		126.000	126.000
Overført resultat		3.368.488	3.164.096
<b>Egenkapital</b>		<b>3.494.488</b>	<b>3.290.096</b>
<hr/>			
Hensættelser til udskudt skat	5	1.023.000	974.000
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>1.023.000</b>	<b>974.000</b>
<hr/>			
Gæld til realkreditinstitutter		2.077.257	2.488.816
Deposita		303.899	285.681
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	6	<b>2.381.156</b>	<b>2.774.497</b>
<hr/>			
Gæld til realkreditinstitutter		411.559	410.921
Gæld til pengeinstitutter		411.763	256.468
Leverandører af varer og tjenesteydelser		25.000	8.605
Gæld til tilknyttede virksomheder		260.880	249.628
Selskabsskat		8.533	2.152
Anden gæld		62.256	105.297
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>1.179.991</b>	<b>1.033.071</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>3.561.147</b>	<b>3.807.568</b>
<hr/>			
<b>Passiver</b>		<b>8.078.635</b>	<b>8.071.664</b>
<hr/>			
Eventualposter mv.	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

## Egenkapitalopgørelse

kr.	Anpartskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2024	126.000	3.164.096	3.290.096
Forslag til resultatdisponering		204.392	204.392
<b>Egenkapital 31. december 2024</b>	<b>126.000</b>	<b>3.368.488</b>	<b>3.494.488</b>

---

## Noter

	2024 kr.	2023 kr.
<b>1   Personaleomkostninger</b>		
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit:	1	1
Løn og gager	658.107	646.102
Andre omkostninger til social sikring	3.511	3.428
	<b>661.618</b>	<b>649.530</b>
<hr/>		
<b>2   Øvrige finansielle omkostninger</b>		
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	9.100	7.000
Finansielle omkostninger i øvrigt	51.268	54.826
	<b>60.368</b>	<b>61.826</b>
<hr/>		
<b>3   Skat af årets resultat</b>		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	8.533	2.152
Regulering af udskudt skat	49.000	126.000
	<b>57.533</b>	<b>128.152</b>
<hr/>		
<b>4   Materielle anlægsaktiver</b>		
kr.		Investerings- ejendomme
Kostpris 1. januar 2024		6.553.390
<b>Kostpris 31. december 2024</b>		<b>6.553.390</b>
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2024		1.490.610
<b>Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2024</b>		<b>1.490.610</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024</b>		<b>8.044.000</b>

# Noter

## 4 | Materielle anlægsaktiver (fortsat)

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 650 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 ca. 95%.

Afkastkravet udgør 8,50% pr. 31.12.2024 (8,50 % pr. 31.12.2023). 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 502 t.kr.

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

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

## 5 | 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	8.044.000	3.370.049	4.673.951
Låneomkostninger	0	22.283	-22.283
	<b>8.044.000</b>	<b>3.392.332</b>	<b>4.651.668</b>
Hensættelser til udskudt skat			<b>1.023.000</b>
		2024	2023
		kr.	kr.
Udskudt skat 1. januar		974.000	848.000
Årets udskudte skat i resultatopgørelsen		49.000	126.000
<b>Udskudt skat 31. december 2024</b>		<b>1.023.000</b>	<b>974.000</b>

## Noter

### 6 | 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	2.488.816	411.559	746.539	2.899.737
Deposita	303.899	0	0	285.681
	<b>2.792.715</b>	<b>411.559</b>	<b>746.539</b>	<b>3.185.418</b>

---

### 7 | 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.

### 8 | Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

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

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Theilgaard Erhvervsejendomme ApS 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 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 dagsværdi.

#### Andre eksterne omkostninger

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

#### 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. 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.

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

Amortiseret kostpris for kortfristede forpligtelser svarer normalt til nominel værdi.