

**Padkjær og Ærøbo ApS**  
**CVR-nr. 34609675**  
**Bakkegærdet 35**  
**6000 Kolding**

**Årsrapport 2015**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 22.02.2016

**Dirigent**

---

Navn: Nicolaj Ærøbo Ebbesen

## **Indholdsfortegnelse**

	<b><u>Side</u></b>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	4
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse for 2015	9
Balance pr. 31.12.2015	10
Egenkapitalopgørelse for 2015	12
Noter	13

## **Virksomhedsoplysninger**

### **Virksomhed**

Padkjær og Ærøbo ApS  
Bakkegården 35  
6000 Kolding

CVR-nr.: 34609675  
Hjemsted: Kolding  
Regnskabsår: 01.01.2015 - 31.12.2015

### **Direktion**

Nicolaj Ærøbo Ebbesen  
Esben Padkjær Pedersen

### **Revisor**

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Egtved Allé 4  
6000 Kolding

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015 for Padkjær og Ærøbo ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2015 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kolding, den 22.02.2016

### Direktion

Nicolaj Ærøbo Ebbesen

Esben Padkjær Pedersen

## Den uafhængige revisors erklæringer

### Til kapitalejerne i Padkjær og Ærøbo ApS

#### Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Padkjær og Ærøbo ApS for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

#### 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 nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

#### Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisorerers standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR - danske revisorerers etiske regler samt 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 udvidede gennemgang har ikke givet anledning til forbehold.

#### Konklusion

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tilføjelse til den udvidede gennemgang af årsregnskabet.

Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Kolding, den 22.02.2016

#### Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Lars Ørum Nielsen  
statsautoriseret revisor

CVR-nr. 33963556

## **Ledelsesberetning**

### **Hovedaktivitet**

Selskabets aktivitet består i investering og udlejning af fast ejendom.

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Årets resultat anses for værende tilfredsstillende. Der forventes ligeledes positivt resultat for næste regnskabsår.

### **Usikkerhed vedrørende indregning og måling**

Der henvises til note 1 og 4.

### **Begivenheder efter balancedagen**

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

## 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.

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter huslejeindtægter og andre eksterne omkostninger.

#### Nettoomsætning

Nettoomsætning ved salg af tjenesteydelser indregnes i resultatopgørelsen, når levering til køber har fundet sted. Nettoomsætning indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget og måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag.

#### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme og dermed forbundne finansielle forpligtelser

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme og dermed forbundne finansielle forpligtelser omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme og forbundne finansielle forpligtelser til dagsværdi.

#### Andre driftsindtægter

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

## Anvendt regnskabspraksis

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder lokaleomkostninger, kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger mv.

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager såvel som omkostninger til social sikring, pensioner o.l. for virksomhedens medarbejdere.

### Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder omfatter den forholdsmæssige andel af de enkelte virksomheders resultat efter fuld eliminering af interne avancer og tab.

### Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger.

### 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.

## Balancen

### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens købspris tillagt eventuelle direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Efter første indregning måles ejendommene til dagsværdi, der repræsenterer det beløb, som den enkelte ejendom vil kunne sælges for til en uafhængig køber. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af beregnede kapitalværdier for de forventede pengestrømme fra de enkelte investeringsejendomme.

De forventede pengestrømme tager udgangspunkt i den budgetterede nettoindtjening for det kommende år, der tilpasses til en forventet normalindtjening. Derfor foretages reguleringer i forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis større renoveringsarbejder, forventet tomgang mv.

Ved beregning af kapitalværdierne anvendes et afkastkrav, som fastsættes for de enkelte ejendomme på grundlag af gældende markedsforhold på balancedagen for den pågældende ejendomstype, ejendommens beliggenhed, lejernes bonitet etc., således at afkastkravet vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme.

Regnskabsårets regulering af ejendommens værdi indregnes i resultatopgørelsen.



## Anvendt regnskabspraksis

### Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder indregnes og måles efter den indre værdis metode (equity-metoden). Dette indebærer, at kapitalandelene måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi med tillæg eller fradrag af henholdsvis uafskrevet positiv og negativ goodwill og med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne fortjenester og tab.

Tilknyttede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til 0 kr., og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives med modervirksomhedens andel af den negative indre værdi, hvis det vurderes uerholdeligt. Hvis den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavendet, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser, hvis modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække den pågældende virksomheds forpligtelser.

Nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder overføres i forbindelse med resultatdisponeringen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode under egenkapitalen.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

### Tilgodehavende og skyldig selskabsskat

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, der er reguleret for betalt acontoskat.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og 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 den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

## **Anvendt regnskabspraksis**

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

### **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 dagsværdi.

### **Andre finansielle forpligtelser**

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

### **Modtagne forudbetalinger fra kunder**

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter beløb, der er modtaget fra kunder forud for leveringstidspunktet.

## Resultatopgørelse for 2015

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 kr.</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>814.245</b>	<b>120.113</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		2.319.240	714.160
Dagsværdiregulering af finansielle forpligtelser		14.768	(46.649)
Personaleomkostninger	2	<u>(443.054)</u>	<u>0</u>
<b>Driftsresultat</b>		<b>2.705.199</b>	<b>787.624</b>
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		(14.629)	0
Andre finansielle omkostninger		<u>(400.201)</u>	<u>(141.070)</u>
<b>Resultat af ordinære aktiviteter før skat</b>		<b>2.290.369</b>	<b>646.554</b>
Skat af ordinært resultat	3	<u>(518.457)</u>	<u>(156.757)</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>1.771.912</u></b>	<b><u>489.797</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		<u>1.771.912</u>	<u>489.797</u>
		<b><u>1.771.912</u></b>	<b><u>489.797</u></b>

**Balance pr. 31.12.2015**

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 kr.</u>
Investeringsejendomme		14.393.393	5.372.800
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	4	<b>14.393.393</b>	<b>5.372.800</b>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		334	0
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		440.569	0
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>	5	<b>440.903</b>	<b>0</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>14.834.296</b>	<b>5.372.800</b>
Tilgodehavende selskabsskat		22.000	0
Periodeafgrænsningsposter		11.386	70.000
<b>Tilgodehavender</b>		<b>33.386</b>	<b>70.000</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>32.524</b>	<b>43.710</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>65.910</b>	<b>113.710</b>
<b>Aktiver</b>		<b>14.900.206</b>	<b>5.486.510</b>

**Balance pr. 31.12.2015**

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 kr.</u>
Virksomhedskapital	6	80.000	80.000
Overført overskud eller underskud		<u>2.682.809</u>	<u>910.897</u>
<b>Egenkapital</b>		<b><u>2.762.809</u></b>	<b><u>990.897</u></b>
Udskudt skat		<u>778.686</u>	<u>260.229</u>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b><u>778.686</u></b>	<b><u>260.229</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter		1.516.666	1.572.819
Bankgæld		6.765.258	2.277.733
Anden gæld		<u>852.600</u>	<u>0</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	7	<b><u>9.134.524</u></b>	<b><u>3.850.552</u></b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	7	261.592	82.833
Bankgæld		1.560.132	0
Modtagne forudbetalinger fra kunder		3.750	0
Anden gæld		<u>398.713</u>	<u>301.999</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>2.224.187</u></b>	<b><u>384.832</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b><u>11.358.711</u></b>	<b><u>4.235.384</u></b>
<b>Passiver</b>		<b><u>14.900.206</u></b>	<b><u>5.486.510</u></b>
Usikkerhed ved indregning og måling	1		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

**Egenkapitalopgørelse for 2015**

	<b>Virksomheds- kapital kr.</b>	<b>Overført overskud eller underskud kr.</b>	<b>I alt kr.</b>
Egenkapital primo	80.000	910.897	990.897
Årets resultat	0	1.771.912	1.771.912
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>80.000</b>	<b>2.682.809</b>	<b>2.762.809</b>

## Noter

### 1. Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets investeringsejendomme måles til dagsværdi. Dagsværdien opgøres for de enkelte ejendomme på baggrund af en række forudsætninger, herunder de enkelte ejendommers budgetterede nettoindtjening samt de fastsatte afkastkrav, jf. omtale heraf i beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis side 7. Afkastkravene er fastsat, så de vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Der er usikkerhed forbundet med fastsættelsen af afkastkravene, jf. omtale heraf i årsregnskabets note 5.

### 2. Personaleomkostninger

	<b>2015</b> <b>kr.</b>	<b>2014</b> <b>kr.</b>
Gager og løn	440.114	0
Andre omkostninger til social sikring	2.940	0
	<b>443.054</b>	<b>0</b>

### 3. Skat af ordinært resultat

	<b>2015</b> <b>kr.</b>	<b>2014</b> <b>kr.</b>
Ændring af udskudt skat	529.078	158.827
Effekt af ændrede skattesatser	(10.621)	(2.070)
	<b>518.457</b>	<b>156.757</b>

## Noter

	<b>Investerings- ejendomme kr.</b>
<b>4. Materielle anlægsaktiver</b>	
Kostpris primo	4.189.190
Tilgange	10.295.763
Afgange	<u>(3.594.410)</u>
<b>Kostpris ultimo</b>	<b><u>10.890.543</u></b>
Dagsværdireguleringer primo	1.183.610
Årets dagsværdireguleringer	2.526.212
Tilbageførsel ved afgange	<u>(206.972)</u>
<b>Dagsværdireguleringer ultimo</b>	<b><u>3.502.850</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b><u>14.393.393</u></b>

Investeringsejendomme (boligejendomme) er, jf. beskrivelsen i anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede nettolejemodel. Det gennemsnitlige afkastkrav for selskabets ejendomme udgør 6,25% pr. 31.12.2015 (6,25% pr. 31.12.2014). En forøgelse af afkastkravet med i gennemsnit 0,5%-point til 6,75% vil reducere den samlede dagsværdi med 2.877 t.kr.

Der er ikke anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelsen af dagsværdierne.



## Noter

	<b>Kapitalandele i tilknyttede virksomheder kr.</b>	<b>Tilgodehaver hos tilknyttede virksomheder kr.</b>
<b>5. Finansielle anlægsaktiver</b>		
Tilgange	14.963	525.569
Afgange	0	(85.000)
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>14.963</b>	<b>440.569</b>
Andel af årets resultat	(42.955)	0
Tilbageførsel af nedskrivninger	28.326	0
<b>Nedskrivninger ultimo</b>	<b>(14.629)</b>	<b>0</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>334</b>	<b>440.569</b>

	<b>Hjemsted</b>	<b>Retsform</b>	<b>Ejerandel %</b>	<b>Egenkapital kr.</b>	<b>Resultat kr.</b>
Dattervirksomheder:					
Giraffe Estate ApS	Kolding	ApS	100,00	334	(42.955)

	<b>Antal</b>	<b>Pålydende værdi kr.</b>	<b>Nominal værdi kr.</b>
<b>6. Virksomhedskapital</b>			
Anparter	80	1.000,00	80.000
	<b>80</b>		<b>80.000</b>
	<b>2015 kr.</b>	<b>2014 kr.</b>	<b>2012/13 kr.</b>
<b>Bevægelser i virksomhedskapitalen</b>			
Virksomhedskapital primo	80.000	80.000	0
Kapitalforhøjelse	0	0	80.000
<b>Virksomhedskapital ultimo</b>	<b>80.000</b>	<b>80.000</b>	<b>80.000</b>

## Noter

	<b>Forfald inden 12 måneder 2014 kr.</b>	<b>Forfald inden 12 måneder 2015 kr.</b>	<b>Forfald efter 12 måneder 2015 kr.</b>	<b>Restgæld efter 5 år 2015 kr.</b>
<b>7. Langfristede gældsforpligtelser</b>				
Gæld til realkreditinstitutter	44.833	46.592	1.516.666	1.330.298
Bankgæld	38.000	215.000	6.765.258	5.905.258
Anden gæld	0	0	852.600	0
	<b>82.833</b>	<b>261.592</b>	<b>9.134.524</b>	<b>7.235.556</b>

## 8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter og langfristet bankgæld er der deponeret ejerpantebreve på nom. 11.425 t.kr. i investeringsejendomme. Regnskabsmæssig værdi af pantsatte ejendomme pr. 31.12.2015 udgør 14.393 t.kr.

Til sikkerhed for ejerforening er der tinglyst sikkerhed på nom. 100 t.kr. med pant i ejendom med en regnskabsmæssig værdi på 2.225 t.kr.

### Sikkerhedsstillelser over for dattervirksomheder og tilknyttede virksomheder

Til sikkerhed for bankgæld i tilknyttet virksomhed, er deponeret ejerpantebreve nom. 7.555 t.kr. med pant i investeringsejendomme med en regnskabsmæssig værdi på 9.080 t.kr.