



## Padkjær og Ærøbo ApS

Jernbanegade 27, 2.  
6000 Kolding  
CVR-nr. 34609675

## Årsrapport 2023

Godkendt på selskabets generalforsamling, den  
09.04.2024

---

**Nicolaj Ærøbo Ebbesen**  
Dirigent

# Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	4
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2023	7
Balance pr. 31.12.2023	8
Egenkapitalopgørelse for 2023	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	14

# Virksomhedsoplysninger

## Virksomhed

Padkjær og Ærøbo ApS  
Jernbanegade 27, 2.  
6000 Kolding

CVR-nr.: 34609675  
Hjemsted: Kolding  
Regnskabsår: 01.01.2023 - 31.12.2023

## Direktion

Nicolaj Ærøbo Ebbesen, direktør  
Esben Padkjær Pedersen, direktør

## Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Egtved Allé 4  
6000 Kolding

# Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2023 - 31.12.2023 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. 31.12.2023 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2023 - 31.12.2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kolding, den 09.04.2024

## Direktion

**Nicolaj Ærøbo Ebbesen**  
direktør

**Esben Padkjær Pedersen**  
direktør

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

## Til kapitalejerne i Padkjær og Ærøbo ApS

### Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Padkjær og Ærøbo ApS for regnskabsåret 01.01.2023 - 31.12.2023, 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. 31.12.2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2023 - 31.12.2023 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 den relevante lovgivning.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med kravene i den relevante lovgivning. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Kolding, den 09.04.2024

### **Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 33963556

### **Lars Ørum Nielsen**

Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne26771

# Ledelsesberetning

## Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet består i investering og udlejning af fast ejendom.

# Resultatopgørelse for 2023

	Note	2023 kr.	2022 kr.
<b>Bruttofortjeneste/-tab</b>		<b>591.329</b>	<b>1.022.503</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		0	1.300.000
Personaleomkostninger	1	(560.906)	(496.992)
<b>Driftsresultat</b>		<b>30.423</b>	<b>1.825.511</b>
Andre finansielle indtægter	2	23.331	465.607
Andre finansielle omkostninger	3	(324.214)	(311.446)
<b>Resultat før skat</b>		<b>(270.460)</b>	<b>1.979.672</b>
Skat af årets resultat	4	58.983	(435.752)
<b>Årets resultat</b>		<b>(211.477)</b>	<b>1.543.920</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		(211.477)	1.543.920
<b>Resultatdisponering</b>		<b>(211.477)</b>	<b>1.543.920</b>



# Balance pr. 31.12.2023

## Aktiver

	Note	2023 kr.	2022 kr.
Investeringsjendomme		21.900.000	21.900.000
<b>Materielle aktiver</b>	5	<b>21.900.000</b>	<b>21.900.000</b>
Andre værdipapirer og kapitalandele		10.000	10.000
<b>Finansielle aktiver</b>		<b>10.000</b>	<b>10.000</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>21.910.000</b>	<b>21.910.000</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		2.966	0
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		2.097.422	3.599.981
Andre tilgodehavender		0	94
Periodeafgrænsningsposter		0	34.184
<b>Tilgodehavender</b>		<b>2.100.388</b>	<b>3.634.259</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>199.577</b>	<b>350.225</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>2.299.965</b>	<b>3.984.484</b>
<b>Aktiver</b>		<b>24.209.965</b>	<b>25.894.484</b>

**Passiver**

	Note	2023 kr.	2022 kr.
Virksomhedskapital		80.000	80.000
Øvrige reserver		4.680.267	4.680.267
Overført overskud eller underskud		2.094.742	2.306.219
<b>Egenkapital</b>		<b>6.855.009</b>	<b>7.066.486</b>
Udskudt skat		1.499.953	1.558.936
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>1.499.953</b>	<b>1.558.936</b>
Gæld til realkreditinstitutter		15.119.032	15.354.502
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	6	<b>15.119.032</b>	<b>15.354.502</b>
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	6	248.547	268.617
Deposita		384.333	354.466
Modtagne forudbetalinger fra kunder		24.037	23.980
Leverandører af varer og tjenesteydelser		38.564	36.146
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		3.595	3.595
Skyldige sambeskatningsbidrag		0	115.639
Anden gæld		36.895	1.112.117
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>735.971</b>	<b>1.914.560</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>15.855.003</b>	<b>17.269.062</b>
<b>Passiver</b>		<b>24.209.965</b>	<b>25.894.484</b>
Eventualforpligtelser	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

# Egenkapitalopgørelse for 2023

	Virksomheds- kapital kr.	Øvrige reserver kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	80.000	4.680.267	2.306.219	7.066.486
Årets resultat	0	0	(211.477)	(211.477)
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>80.000</b>	<b>4.680.267</b>	<b>2.094.742</b>	<b>6.855.009</b>

# Noter

## 1 Personaleomkostninger

	2023 kr.	2022 kr.
Gager og lønninger	540.137	433.964
Pensioner	0	5.110
Andre omkostninger til social sikring	10.832	4.114
Andre personaleomkostninger	9.937	53.804
	<b>560.906</b>	<b>496.992</b>
<hr/>		
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	2	1

## 2 Andre finansielle indtægter

	2023 kr.	2022 kr.
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	23.225	56.955
Renteindtægter i øvrigt	106	0
Øvrige finansielle indtægter	0	408.652
	<b>23.331</b>	<b>465.607</b>

## 3 Andre finansielle omkostninger

	2023 kr.	2022 kr.
Renteomkostninger i øvrigt	310.426	293.988
Øvrige finansielle omkostninger	13.788	17.458
	<b>324.214</b>	<b>311.446</b>

## 4 Skat af årets resultat

	2023 kr.	2022 kr.
Aktuel skat	0	145.639
Ændring af udskudt skat	(58.983)	290.113
	<b>(58.983)</b>	<b>435.752</b>

## 5 Materielle aktiver

	Investerings- ejendomme kr.
Kostpris primo	14.656.671
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>14.656.671</b>
Dagsværdireguleringer primo	7.243.329
<b>Dagsværdireguleringer ultimo</b>	<b>7.243.329</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>21.900.000</b>

Investeringsejendomme er, jf. beskrivelsen i anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede nettolejemodel.

Selskabet ejer pr. statusdagen 4 boligudlejningsejendomme beliggende i Kolding. Alle boligudlejningsejendomme er fuldt udlejet pr. statusdagen. Alle selskabets ejendomme er i god vedligeholdesstand og der forventes ikke større vedligeholdelsesarbejder i det kommende år.

Ejendomme er værdiansat til mellem 14.000 kr. - 17.241 kr. pr, m<sup>2</sup>. I opgørelsen indgår de kendte huslejeniveauer for de enkelte ejendomme med fradrag af normaliserede omkostninger til forsikring, ejendomsskatter, udvending vedligehold (indvending vedligeholdelse afholdes normalt af lejerne) mv. Der er afsat 55 kr. pr. kvm. til vedligeholdelse og 4.000 kr. til vicevært og administration pr. lejemål.

De anvendte afkastkrav for selskabets ejendomme ligger på 5,5 % - 7,5% pr. 31.12.2023 (5,5% - 7,0% pr. 31.12.2022). En ændring i afkastkravet med i gennemsnit 0,5%-point vil reducere/øge den samlede dagsværdi med 2.062 t.kr.

Der er ikke anvendt eksternt vurderingsmand til værdiansættelsen af ejendommene.

## 6 Langfristede forpligtelser

	Forfald inden for 12 måneder 2023 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2022 kr.	Forfald efter 12 måneder 2023 kr.	Restgæld efter 5 år 2023 kr.
Gæld til realkreditinstitutter	248.547	268.617	15.119.032	14.264.568
Anden gæld	0	0	0	1.080.000
	<b>248.547</b>	<b>268.617</b>	<b>15.119.032</b>	<b>15.344.568</b>

## 7 Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Padkjær og Ærøbo 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. De sambeskattede selskabers samlede kendte nettoforpligtelse i sambeskatningen fremgår af administrationsselskabets årsregnskab.

## **8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Prioritetsgæld og langfristet er sikret ved pant i ejendomme.

Til sikkerhed for ejerforeninger er der tinglyst sikkerhed på nom. 25 t.kr.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 21.900 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.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning, andre driftsindtægter og eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Nettoomsætning består af huslejeindtægter. Nettoomsætning indregnes i den periode lejen vedrører eksklusiv moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget og måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag.

### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

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

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder lokale omkostninger, 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 renteindtægter, herunder renteindtægter fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder, nettokursgevinster vedrørende 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 gæld og transaktioner i fremmed valuta, 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 alle danske tilknyttede virksomheder. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

### **Balancen**

#### **Investeringsejendomme**

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens 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 ejendommens dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

#### **Andre værdipapirer og kapitalandele**

Andre værdipapirer og kapitalandele omfatter unoterede kapitalandele, der måles til kostpris eller nettorealiseringsværdi, hvis denne er lavere.

#### **Tilgodehavender**

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

#### **Periodeafgrænsningsposter**

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

#### **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 den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

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 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.

**Modtagne forudbetalinger fra kunder**

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

**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. Ved skattemæssige underskud indregnes kun tilgodehavende sambeskatningsbidrag, hvis underskuddet forventes udnyttet i sambeskatningen.