

PAC Ejendomme Nordic ApS

Valbyvej 10, 8000 Aarhus C

Årsrapport for

2016

CVR-nr. 30 24 06 50

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 24. marts 2017.

Klaus Antonsen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

- 1 Ledespåtegning
- 2 Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Ledelsesberetning

- 5 Selskabsoplysninger
- 6 Ledelsesberetning

Årsregnskab 1. januar - 31. december 2016

- 7 Anvendt regnskabspraksis
- 11 Resultatopgørelse
- 12 Balance
- 14 Noter

Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for 2016 for PAC Ejendomme Nordic ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus C, den 24. marts 2017

Direktion

Palle August Christensen

Bestyrelse

Klaus Vrist Antonsen

Ole Vrist Antonsen

Palle August Christensen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i PAC Ejendomme Nordic ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for PAC Ejendomme Nordic ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Fremhævelse af forhold i regnskabet

Vi henleder opmærksomheden på note 1 i regnskabet, hvoraf det fremgår, at der er usikkerhed ved indregning og måling af selskabets ejendom. Vores konklusion er ikke modificeret vedrørende dette forhold.

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.

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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejl-information, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

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 revision 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 revisionen 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.

Risskov, den 24. marts 2017

Martinsen

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 28 52 01

Søren Anthon Pedersen
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet

PAC Ejendomme Nordic ApS
Valbyvej 10
8000 Aarhus C

CVR-nr.: 30 24 06 50
Stiftet: 29. januar 2007
Hjemsted: Aarhus
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Bestyrelse

Klaus Vrist Antonsen
Ole Vrist Antonsen
Palle August Christensen

Direktion

Palle August Christensen

Revision

Martinsen
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Voldbjergvej 16, 2. sal
8240 Risskov

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktivitet er køb, salg samt drift af fast ejendom.

Usikkerhed ved indregning eller måling

Med hensyn til usikkerhed ved indregning og måling af selskabets aktiver henvises til note 1 i årsrapporten.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 1.649.118 kr. mod 1.156.778 kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 6.680.014 kr. mod 700.395 kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for PAC Ejendomme Nordic ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed med tilvalg af enkelte regler fra regnskabsklasse C.

Ændring i anvendt regnskabspraksis

Som følge af ændring af årsregnskabsloven har selskabet ændret regnskabspraksis for måling af finansielle forpligtelser vedrørende investeringsejendomme. Disse finansielle forpligtelser blev tidligere målt til dagsværdi, men bliver nu målt til amortiseret kostpris.

Ændringen har betydet, at egenkapitalen ultimo i år er forringet med 16.287 kr. Ændringen har ikke betydning for resultatet. Den nye regnskabspraksis for gæld, er nærmere beskrevet under Gældsforpligtelser. Ændringen er som følge af reglerne i overgangsbekendtgørelsen ikke indregnet med tilbagevirkende kraft. Sammeligningstallene er ikke tilpasset.

Årsrapporten er bortset fra ovennævnte aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år i danske kroner, og er i hovedsagen som følger:

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme, omkostninger vedrørende investeringsejendomme samt eksterne omkostninger.

Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varme-regnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Andre driftsindtægter og driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg og administration.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser, samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendommene måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Anvendt regnskabspraksis

Investeringsejendommene måles efterfølgende til en skønnet dagsværdi. Ejendommene værdiansættes ud fra skønnet markedsværdi. Markedsværdien er opgjort på baggrund af seneste salgspris. Det seneste salg er foretaget 1. august 2016.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens værdi, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under "omkostninger vedrørende investeringsejendomme".

Investeringsejendommene har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "værdireguleringer af ejendomme".

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

Egenkapital

Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære generalforsamling (deklarationstidspunktet).

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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.

Anvendt regnskabspraksis

Gældsforpligtelser

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdrags-tiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Bruttofortjeneste	1.649.118	1.156.778
Værdiregulering af investeringsejendomme	5.590.350	0
2 Øvrige finansielle omkostninger	-154.901	-273.029
Resultat før skat	7.084.567	883.749
3 Skat af årets resultat	-404.553	-183.354
Årets resultat	6.680.014	700.395
Forslag til resultatdisponering:		
Udbytte for regnskabsåret	1.000.000	800.000
Overføres til overført resultat	5.680.014	0
Disponeret fra overført resultat	0	-99.605
Disponeret i alt	6.680.014	700.395

Balance 31. december

Aktiver	<u>2016</u>	<u>2015</u>
<u>Note</u>		
Anlægsaktiver		
4 Investeringsejendomme	28.769.850	25.423.500
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>28.769.850</u>	<u>25.423.500</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>28.769.850</u>	<u>25.423.500</u>
Omsætningsaktiver		
Andre tilgodehavender	257.893	78.815
Tilgodehavender i alt	<u>257.893</u>	<u>78.815</u>
Likvide beholdninger	880.949	1.317.486
Omsætningsaktiver i alt	<u>1.138.842</u>	<u>1.396.301</u>
Aktiver i alt	<u>29.908.692</u>	<u>26.819.801</u>

Balance 31. december

Passiver	<u>2016</u>	<u>2015</u>
<u>Note</u>		
Egenkapital		
5 Virksomhedskapital	125.000	125.000
6 Overført resultat	16.786.833	11.123.066
7 Foreslået udbytte for regnskabsåret	1.000.000	800.000
Egenkapital i alt	<u>17.911.833</u>	<u>12.048.066</u>
Hensatte forpligtelser		
Hensættelser til udskudt skat	235.000	0
Hensatte forpligtelser i alt	<u>235.000</u>	<u>0</u>
Gældsforpligtelser		
8 Kreditinstitutter i øvrigt	10.903.926	13.615.753
Langfristede gældsforpligtelser i alt	10.903.926	13.615.753
Modtagne forudbetalinger fra kunder	650.287	645.718
Selskabsskat	121.558	346.039
Anden gæld	86.088	164.225
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	857.933	1.155.982
Gældsforpligtelser i alt	<u>11.761.859</u>	<u>14.771.735</u>
Passiver i alt	<u>29.908.692</u>	<u>26.819.801</u>

1 Usikkerhed ved indregning eller måling**9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Noter

1. Usikkerhed ved indregning eller måling

Selskabets ejendom indregnes i årsrapporten til markedsværdi opgjort på grundlag af seneste salgspris. Denne opgørelse indeholder skøn over ejendommens værdi. Skøn er baseret på administrators registreringer, indhentede statistikker eller med assistance fra uafhængig valuar.

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
2. Øvrige finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	154.901	273.029
	<u>154.901</u>	<u>273.029</u>
3. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	169.558	183.375
Årets regulering af udskudt skat	235.000	0
Regulering af tidligere års skat	-5	-21
	<u>404.553</u>	<u>183.354</u>
	<u>31/12 2016</u>	<u>31/12 2015</u>
4. Investeringsejendomme		
Kostpris primo	29.969.300	32.340.800
Afgang i årets løb	-2.788.350	-2.371.500
Kostpris ultimo	<u>27.180.950</u>	<u>29.969.300</u>
Regulering til dagsværdi primo	-4.545.800	-4.545.800
Årets regulering til dagsværdi	5.590.350	0
Regulering til dagsværdi, afhændede aktiver	544.350	0
Regulering til dagsværdi ultimo	<u>1.588.900</u>	<u>-4.545.800</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>28.769.850</u>	<u>25.423.500</u>
5. Virksomhedskapital		
Virksomhedskapital primo	125.000	125.000
	<u>125.000</u>	<u>125.000</u>

Noter

	<u>31/12 2016</u>	<u>31/12 2015</u>
6. Overført resultat		
Overført resultat primo	11.123.066	11.222.671
Korrektion som følge af ændret praksis	-16.247	0
Årets overførte overskud eller underskud	5.680.014	-99.605
	<u>16.786.833</u>	<u>11.123.066</u>
7. Foreslået udbytte for regnskabsåret		
Udbytte primo	800.000	600.000
Udloddet udbytte	-800.000	-600.000
Udbytte for regnskabsåret	1.000.000	800.000
	<u>1.000.000</u>	<u>800.000</u>
8. Kreditinstitutter i øvrigt		
Kreditinstitutter i øvrigt i alt	10.903.926	13.615.753
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>0</u>	<u>0</u>
Kreditinstitutter i øvrigt i alt	<u>10.903.926</u>	<u>13.615.753</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>10.903.926</u>	<u>13.615.753</u>
9. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
Der er udstedt pantebreve t.kr. 48 i hver enkelt ejendom overfor Ejerforeningen Stiegergrunden, til sikkerhed for betaling af ejerforeningsbidrag. Udover pantsikkerhed for de medtagne lån til Nykredit er der udstedt pantebreve t.kr. 16.287, som ligger til sikkerhed for mellemværende med Nykredit Bank.		