

**PAC Ejendomme Nordic ApS**

**Valbyvej 10, 8000 Aarhus C**

---

**Årsrapport for**

**2015**

---

**CVR-nr. 30 24 06 50**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 11. marts 2016.

---

Klaus Antonsen  
Dirigent

## **Indholdsfortegnelse**

---

### Side

#### **Påtegninger**

- 1 Ledespåtegning
- 2 Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

#### **Selskabsoplysninger**

- 4 Selskabsoplysninger

#### **Årsregnskab 1. januar - 31. december 2015**

- 5 Anvendt regnskabspraksis
- 8 Resultatopgørelse
- 9 Balance
- 11 Noter

## **Ledelsespåtegning**

---

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for 2015 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 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus C, den 11. marts 2016

### **Direktion**

Palle August Christensen

### **Bestyrelse**

Klaus Vrist Antonsen

Ole Vrist Antonsen

Palle August Christensen

## **Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet**

---

### **Til kapitalejerne i PAC Ejendomme Nordic ApS**

Vi har revideret årsregnskabet for PAC Ejendomme Nordic ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance 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 på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for selskabets udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

## **Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet**

---

### **Konklusion**

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Risskov, den 11. marts 2016

### **Martinsen Aarhus**

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 16 17 04 45

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 Aarhus  
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab  
Voldbjergvej 16, 2. sal  
8240 Risskov

### Generalforsamling

Ordinær generalforsamling afholdes 11. marts 2016

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for PAC Ejendomme Nordic ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

### 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.

## 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.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg og administration.

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 og hermed forbundne gældsforpligtelser til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

### Finansielle poster

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt realiserede og urealiserede kursavance og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser. 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 på egenkapitalen.

## Balancen

### Investeringsejendomme

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

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Målingen sker ved anvendelse af en afkastbaseret model. Afkastsatserne (forrentningskravet) fastsættes ejendom for ejendom.

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

Investeringsejendomme 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".



## Anvendt regnskabspraksis

---

### 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 generalforsamlingen.

### 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. Selskabsskatteprocenten vil i perioden fra 2014 til 2016 blive trinvist nedsat fra 25 % til 22 %, hvilket vil påvirke størrelsen af udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver. Medmindre en indregning med en anden skatteprocent end 22 vil medføre en væsentlig afvigelse i den forventede udskudte skatteforpligtelse eller skatteaktivitet, indregnes udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver med 22 %.

### 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.

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

**Resultatopgørelse 1. januar - 31. december**

<u>Note</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>1.156.778</b>	<b>1.094.139</b>
Værdiregulering af investeringsejendomme	0	4.905.000
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>1.156.778</b>	<b>5.999.139</b>
Andre finansielle indtægter	0	69.944
2 Øvrige finansielle omkostninger	-273.029	-382.176
<b>Resultat før skat</b>	<b>883.749</b>	<b>5.686.907</b>
3 Skat af årets resultat	-183.354	-182.290
<b>Årets resultat</b>	<b>700.395</b>	<b>5.504.617</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Udbytte for regnskabsåret	800.000	600.000
Overføres til overført resultat	0	4.904.617
Disponeret fra overført resultat	-99.605	0
<b>Disponeret i alt</b>	<b>700.395</b>	<b>5.504.617</b>

**Balance 31. december**

<b>Aktiver</b>		2015	2014
<u>Note</u>		<u>          </u>	<u>          </u>
<b>Anlægsaktiver</b>			
4	Investeringsejendomme	25.423.500	27.795.000
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>25.423.500</u>	<u>27.795.000</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>25.423.500</u></b>	<b><u>27.795.000</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
	Andre tilgodehavender	78.815	62.415
	Tilgodehavender i alt	<u>78.815</u>	<u>62.415</u>
	Likvide beholdninger	1.317.486	1.149.936
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>1.396.301</u></b>	<b><u>1.212.351</u></b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>26.819.801</u></b>	<b><u>29.007.351</u></b>

**Balance 31. december**

<b>Passiver</b>		<u>2015</u>	<u>2014</u>
Note			
<b>Egenkapital</b>			
5	Virksomhedskapital	125.000	125.000
6	Overført resultat	11.123.066	11.222.671
7	Foreslået udbytte for regnskabsåret	800.000	600.000
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>12.048.066</u></b>	<b><u>11.947.671</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
	Kreditinstitutter i øvrigt	13.615.753	15.907.369
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>13.615.753</u>	<u>15.907.369</u>
	Kortfristet del af langfristet gæld	0	93.000
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	645.718	706.041
	Selskabsskat	346.039	298.651
	Anden gæld	164.225	54.619
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>1.155.982</u>	<u>1.152.311</u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>14.771.735</u></b>	<b><u>17.059.680</u></b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b><u>26.819.801</u></b>	<b><u>29.007.351</u></b>

**9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser****10 Eventualposter**

## Noter

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
<b>1. Virksomhedens væsentligste aktiviteter</b>		
Selskabets formål er køb, salg samt drift af fast ejendom.		
<b>2. Øvrige finansielle omkostninger</b>		
Andre finansielle omkostninger	273.029	382.176
	<b><u>273.029</u></b>	<b><u>382.176</u></b>
<b>3. Skat af årets resultat</b>		
Skat af årets resultat	183.375	182.290
Regulering af tidligere års skat	-21	0
	<b><u>183.354</u></b>	<b><u>182.290</u></b>
<b>4. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris primo	32.340.800	32.340.800
Afgang i årets løb	-2.371.500	0
<b>Kostpris ultimo</b>	<b><u>29.969.300</u></b>	<b><u>32.340.800</u></b>
Regulering til dagsværdi primo	-4.545.800	-9.450.800
Årets regulering til dagsværdi	0	4.905.000
<b>Regulering til dagsværdi ultimo</b>	<b><u>-4.545.800</u></b>	<b><u>-4.545.800</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b><u>25.423.500</u></b>	<b><u>27.795.000</u></b>
<b>5. Virksomhedskapital</b>		
Virksomhedskapital primo	125.000	125.000
	<b><u>125.000</u></b>	<b><u>125.000</u></b>
<b>6. Overført resultat</b>		
Overført resultat primo	11.222.671	6.318.054
Årets overførte overskud eller underskud	-99.605	4.904.617
	<b><u>11.123.066</u></b>	<b><u>11.222.671</u></b>

## Noter

	<u>31/12 2015</u>	<u>31/12 2014</u>
<b>7. Foreslået udbytte for regnskabsåret</b>		
Udbytte primo	600.000	340.000
Udloddet udbytte	-600.000	-340.000
Udbytte for regnskabsåret	<u>800.000</u>	<u>600.000</u>
	<b>800.000</b>	<b>600.000</b>

## 8. Gældsforpligtelser

	<u>Afdrag første år</u>	<u>Restgæld efter 5 år</u>	<u>Gæld i alt 31/12 2015</u>	<u>Gæld i alt 31/12 2014</u>
Kreditinstitutter i øvrigt	<u>0</u>	<u>13.615.753</u>	<u>13.615.753</u>	<u>16.000.369</u>
	<b>0</b>	<b>13.615.753</b>	<b>13.615.753</b>	<b>16.000.369</b>

## 9. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Der er udstedt pantebreve t.kr. 48 i hver enkelt ejendom overfor Ejerforeningen Stiagergrunden, til sikkerhed for betaling af ejerforeningsbidrag. Udover pantesikkerhed for de medtagne lån til Nykredit er der udstedt pantebreve t.kr. 16.287, som ligger til sikkerhed for mellemværende med Nykredit Bank.

## 10. Eventualposter

Selskabet har ingen eventualposter mv.