

**PAC Ejendomme Nordic ApS**  
**Dyrehavevej 21, 8000 Aarhus C**

---

**Årsrapport for**  
**2020**

---

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

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 12. juli 2021.

---

**Palle August Christensen**  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

Side

**Påtegninger**

- 1 Ledespåtegning
- 2 Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

**Ledelsesberetning**

- 3 Selskabsoplysninger
- 4 Ledelsesberetning

**Årsregnskab 1. januar - 31. december 2020**

- 5 Anvendt regnskabspraksis
- 10 Resultatopgørelse
- 11 Balance
- 13 Egenkapitalopgørelse
- 14 Noter

## Ledespåtegning

---

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for 2020 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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020.

Bestyrelse og direktion anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2020 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus C, den 12. juli 2021

### Direktion

Palle August Christensen

### Bestyrelse

Palle August Christensen

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

---

### Til kapitalejerne i PAC Ejendomme Nordic ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for PAC Ejendomme Nordic ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR - danske revisors Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er Deres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Risskov, den 12. juli 2021

### **Martinsen**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 28 52 01

Søren Anthon Pedersen  
statsautoriseret revisor  
mne10154

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	PAC Ejendomme Nordic ApS Dyrehavevej 21 8000 Aarhus C
	CVR-nr.: 30 24 06 50
	Stiftet: 29. januar 2007
	Hjemsted: Aarhus
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Bestyrelse</b>	Palle August Christensen
<b>Direktion</b>	Palle August Christensen
<b>Revisor</b>	Martinsen Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Voldbjergvej 16, 2. sal 8240 Risskov

## Ledelsesberetning

---

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktivitet er at eje anparter.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttotab udgør -45.191 kr. mod -76.612 kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør -32.619 kr. mod 110.042 kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultatet som forventet.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for PAC Ejendomme Nordic ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

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 tilbageførslers 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

### Bruttotab

Bruttotab indeholder andre eksterne omkostninger.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende værdipapirer.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af de associerede virksomheders resultat efter skat efter eliminering af forholdsmæssig andel af intern avance eller tab og fradrag af afskrivning på goodwill og tillæg af negativ goodwill.

### 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.

Moderselskabet og de danske tilknyttede virksomheder er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

## Balancen

### Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af kapitalandele i associerede virksomheder vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

### Finansielle anlægsaktiver

#### Kapitalandele i associerede virksomheder

Kapitalandele i associerede virksomheder indregnes og måles efter den indre værdis metode. Indre værdis metode anvendes som en målemetode.

I balancen indregnes kapitalandele i associerede virksomheder til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi. Denne opgøres efter moderselskabets regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab samt med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden. Negativ goodwill indregnes i resultatopgørelsen ved købet af kapitalandelen. Vedrører den negative goodwill overtagne eventualforpligtelser, indtægtsføres negativ goodwill først, når eventualforpligtelserne er afviklet eller bortfaldet.



## Anvendt regnskabspraksis

---

Kapitalandele i associerede virksomheder med regnskabsmæssig negativ indre værdi måles til 0 kr., og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives, i det omfang tilgodehavendet er uerholdeligt. I det omfang modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække en underbalance, der overstiger tilgodehavendet, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser.

Nettoopskrivning af kapitalandele i associerede virksomheder overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen. Reserven reguleres med andre egenkapitalbevægelser i associerede virksomheder.

Nyerhvervede eller nystiftede virksomheder indregnes i årsregnskabet fra anskaffelsestidspunktet. Solgte eller afviklede virksomheder indregnes frem til afståelsestidspunktet.

### Andre værdipapirer og kapitalandele

Andre værdipapirer, som ikke er børsnoterede, måles til kostpris plus opskrivning. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Der nedskrives til nettorealisationseværdien med henblik på at imødegå forventede tab. Virksomheden har valgt at anvende IAS 39 som fortolkningsgrundlag ved indregning af nedskrivning af finansielle aktiver, hvilket betyder, at der skal foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Tilgodehavender, hvorpå der ikke foreligger en objektiv indikation på værdiforringelse på individuelt niveau, vurderes på porteføljeniveau for objektiv indikation for værdiforringelse. Porteføljerne baseres primært på debitorernes hjemsted og kreditvurdering i overensstemmelse med selskabets og koncernens kreditrisikostyringspolitik. De objektive indikatorer, som anvendes for porteføljer, er fastsat baseret på historiske tabserfaringer.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringsrentesats anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Egenkapital

#### Reserve for opskrivninger

Under reserve for opskrivninger indregnes opskrivninger andre kapitalandele med fradrag af udskudt skat. Reserven reduceres, når opskrevne kapitalandele reduceres i værdi som følge af afskrivninger. Reserven opløses helt eller delvis ved salg af kapitalandele og formindskes ved nedskrivning af kapitalandele.

#### Selskabsskat 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 og 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.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som ”Tilgodehavende selskabsskat” eller ”Skyldig selskabsskat”.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter PAC Ejendomme Nordic ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatte på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af 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 til nettorealisationsværdi.

Der foretages regulering af udskudt skat vedrørende foretagne eliminerings af urealiserede koncerninterne avancer og -tab.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, 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.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationsværdi.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser, som omfatter gæld til tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
<b>Bruttotab</b>	<b>-45.191</b>	<b>-76.612</b>
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	-53.799	0
Indtægter af andre kapitalandele, værdipapirer og tilgodehaver, der er anlægsaktiver	28.537	168.780
Andre finansielle indtægter	153.591	49.000
Nedskrivning af finansielle aktiver	-103.799	0
1 Øvrige finansielle omkostninger	-62.071	-76.099
<b>Resultat før skat</b>	<b>-82.732</b>	<b>65.069</b>
2 Skat af årets resultat	50.113	44.973
<b>Årets resultat</b>	<b>-32.619</b>	<b>110.042</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	0	110.042
Disponeret fra overført resultat	-32.619	0
<b>Disponeret i alt</b>	<b>-32.619</b>	<b>110.042</b>

**Balance 31. december**

<b>Aktiver</b>		
<u>Note</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		
3 Kapitalandele i associerede virksomheder	6.201	0
4 Andre værdipapirer og kapitalandele	0	2.472.769
Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>6.201</u>	<u>2.472.769</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<u>6.201</u>	<u>2.472.769</u>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Tilgodehavender hos associerede virksomheder	902.269	0
Andre tilgodehavender	1.294.000	1.274.000
Tilgodehavender i alt	<u>2.196.269</u>	<u>1.274.000</u>
Likvide beholdninger	<u>2.071.040</u>	<u>1.212.152</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<u>4.267.309</u>	<u>2.486.152</u>
<b>Aktiver i alt</b>	<u>4.273.510</u>	<u>4.958.921</u>

**Balance 31. december**

<b>Passiver</b>		
<u>Note</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
<b>Egenkapital</b>		
Virksomhedskapital	125.000	125.000
Reserve for opskrivninger	0	1.928.359
Overført resultat	1.546.251	-349.489
<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>1.671.251</u></b>	<b><u>1.703.870</u></b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		
Hensættelser til udskudt skat	0	499.436
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b><u>0</u></b>	<b><u>499.436</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
Gæld til tilknyttede virksomheder	2.137.933	2.727.115
Selskabsskat	449.323	0
Anden gæld	15.003	28.500
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	2.602.259	2.755.615
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>2.602.259</u></b>	<b><u>2.755.615</u></b>
<b>Passiver i alt</b>	<b><u>4.273.510</u></b>	<b><u>4.958.921</u></b>

**5 Eventualposter**

**Egenkapitalopgørelse**

	<u>Virksomhedskapital</u>	<u>Reserve for opskrivninger</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2019	125.000	0	-459.531	-334.531
Årets overførte overskud eller underskud	0	0	110.042	110.042
Årets opskrivning	<u>0</u>	<u>1.928.359</u>	<u>0</u>	<u>1.928.359</u>
Egenkapital 1. januar 2020	125.000	1.928.359	-349.489	1.703.870
Årets overførte overskud eller underskud	0	0	-32.619	-32.619
Årets opskrivning	<u>0</u>	<u>-1.928.359</u>	<u>1.928.359</u>	<u>0</u>
	<u><b>125.000</b></u>	<u><b>0</b></u>	<u><b>1.546.251</b></u>	<u><b>1.671.251</b></u>

## Noter

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
<b>1. Øvrige finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	46.318	74.771
Andre finansielle omkostninger	<u>15.753</u>	<u>1.328</u>
	<u><b>62.071</b></u>	<u><b>76.099</b></u>
<b>2. Skat af årets resultat</b>		
Skat af årets resultat	430.386	0
Årets regulering af udskudt skat	-499.436	-44.973
Beregnet tillæg	<u>18.937</u>	<u>0</u>
	<u><b>-50.113</b></u>	<u><b>-44.973</b></u>
	<u>31/12 2020</u>	<u>31/12 2019</u>
<b>3. Kapitalandele i associerede virksomheder</b>		
Tilgang i årets løb	<u>60.000</u>	<u>0</u>
Kostpris ultimo	<u><b>60.000</b></u>	<u><b>0</b></u>
Årets resultat før afskrivninger på goodwill	<u>-53.799</u>	<u>0</u>
Opskrivninger ultimo	<u><b>-53.799</b></u>	<u><b>0</b></u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u><b>6.201</b></u>	<u><b>0</b></u>
<b>4. Andre værdipapirer og kapitalandele</b>		
Kostpris primo	1	1
Afgang i årets løb	<u>-1</u>	<u>0</u>
Kostpris ultimo	<u><b>0</b></u>	<u><b>1</b></u>
Opskrivninger primo	2.472.768	2.472.768
Tilbageførsel af tidligere års opskrivninger	<u>-2.472.768</u>	<u>0</u>
Opskrivninger ultimo	<u><b>0</b></u>	<u><b>2.472.768</b></u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u><b>0</b></u>	<u><b>2.472.769</b></u>



## Noter

---

### 5. Eventualposter

#### Eventualforpligtelser

Eventualforpligtelser:

Selskabet har givet tilbagetrædelseserklæring til Storegade 56 ApS for tilgodehavende på 1.006 t.kr. gældende frem til 31/12 2021.

#### Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med PAC Ejendomme ApS, CVR-nr. 28511795 som administrationselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

De sambeskattede selskabers samlede, kendte nettoforpligtelse vedrørende selskabsskat fremgår af årsregnskabet for administrationselskabet.

Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter eller kildeskatter mv. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.