

---

# *Pagaris Holding 1 ApS*

Vindfløjen 62, 9380 Vestbjerg

## Årsrapport for 2023

---

CVR-nr. 39 40 59 62

Årsrapporten er  
fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære  
generalforsamling  
den 20/6 2024

Jesper Sand Fristrup  
Dirigent



# Indholdsfortegnelse

|  | <u>Side</u> |
|--|-------------|
| <b>Påtegninger</b>                         |             |
| Ledespåtegning                             | 1           |
| Den uafhængige revisors revisionspåtegning | 2           |
| <b>Selskabsoplysninger</b>                 |             |
| Selskabsoplysninger                        | 4           |
| <b>Årsregnskab</b>                         |             |
| Resultatopgørelse 1. januar - 31. december | 5           |
| Balance 31. december                       | 6           |
| Egenkapitalopgørelse                       | 8           |
| Noter til årsregnskabet                    | 9           |

# Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 for Pagaris Holding 1 ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter min opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2023.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 20. juni 2024

Direktion

Jesper Sand Fristrup  
direktør

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i Pagaris Holding 1 ApS

## Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for Pagaris Holding 1 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis ("regnskabet").

## 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 regnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres 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 revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

## Ledelsens ansvar for regnskabet

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 regnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af regnskabet 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 regnskabet 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 revisionen af regnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om regnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, 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 brugerne træffer på grundlag af regnskabet.

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 regnskabet, 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.

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- 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 regnskabet 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 regnskabet 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 regnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om regnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

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.

Aalborg, den 20. juni 2024

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

*CVR-nr. 33 77 12 31*

Rasmus Møllergaard Stenskrøge

statsautoriseret revisor

mne34161

# Selskabsoplysninger

|                      |   |
|----------------------|---|
| <b>Selskabet</b>     | Pagaris Holding 1 ApS<br>Vindfløjen 62<br>9380 Vestbjerg<br><br>CVR-nr: 39 40 59 62<br>Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december<br>Stiftet: 17. januar 2018<br>Regnskabsår: 7. regnskabsår<br>Hjemstedskommune: Aalborg |
| <b>Direktion</b>     | Jesper Sand Fristrup  |
| <b>Revisor</b>       | PricewaterhouseCoopers<br>Statsautoriseret Revisionspartnerselskab<br>Skelagervej 1A<br>9000 Aalborg  |
| <b>Pengeinstitut</b> | Spar Nord Bank A/S<br>Skelagervej 15<br>9000 Aalborg  |

# Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

|  | Note | 2023             | 2022            |
|--|------|------------------|-----------------|
|  |      | DKK              | DKK             |
| <b>Bruttotab</b>                       |      | <b>-63.094</b>   | <b>-41.497</b>  |
| Andre driftsomkostninger               |      | 0                | -624            |
| <b>Resultat før finansielle poster</b> |      | <b>-63.094</b>   | <b>-42.121</b>  |
| Finansielle indtægter                  |      | 2.354.515        | 453.278         |
| Finansielle omkostninger               |      | -153.340         | -713.167        |
| <b>Resultat før skat</b>               |      | <b>2.138.081</b> | <b>-302.010</b> |
| Skat af årets resultat                 | 2    | -504.789         | 48.985          |
| <b>Årets resultat</b>                  |      | <b>1.633.292</b> | <b>-253.025</b> |

## Resultatdisponering

|                                     | 2023             | 2022            |
|-------------------------------------|------------------|-----------------|
|                                     | DKK              | DKK             |
| Forslag til resultatdisponering     |                  |                 |
| Foreslået udbytte for regnskabsåret | 1.500.000        | 3.500.000       |
| Overført resultat                   | 133.292          | -3.753.025      |
|                                     | <b>1.633.292</b> | <b>-253.025</b> |

## Balance 31. december

### Aktiver

|                                     | Note | 2023              | 2022              |
|-------------------------------------|------|-------------------|-------------------|
|                                     |      | DKK               | DKK               |
| Andre værdipapirer og kapitalandele | 3    | 2.177.320         | 2.326.940         |
| <b>Finansielle anlægsaktiver</b>    |      | <b>2.177.320</b>  | <b>2.326.940</b>  |
| <b>Anlægsaktiver</b>                |      | <b>2.177.320</b>  | <b>2.326.940</b>  |
| Andre tilgodehavender               |      | 17.986            | 33.876            |
| Udskudt skatteaktiv                 |      | 0                 | 89.957            |
| Selskabsskat                        |      | 0                 | 58.042            |
| <b>Tilgodehavender</b>              |      | <b>17.986</b>     | <b>181.875</b>    |
| <b>Værdipapirer</b>                 | 3    | <b>11.271.002</b> | <b>10.018.481</b> |
| <b>Likvide beholdninger</b>         |      | <b>23.858</b>     | <b>2.731.454</b>  |
| <b>Omsætningsaktiver</b>            |      | <b>11.312.846</b> | <b>12.931.810</b> |
| <b>Aktiver</b>                      |      | <b>13.490.166</b> | <b>15.258.750</b> |



## Balance 31. december

### Passiver

|   | Note | 2023              | 2022              |
|---|------|-------------------|-------------------|
|   |      | DKK               | DKK               |
| Selskabskapital                                   |      | 50.000            | 50.000            |
| Overført resultat                                 |      | 11.781.311        | 11.648.019        |
| Foreslået udbytte for regnskabsåret               |      | 1.500.000         | 3.500.000         |
| <b>Egenkapital</b>                                |      | <b>13.331.311</b> | <b>15.198.019</b> |
| <br>  |      |                   |                   |
| Gæld til selskabsdeltagere og ledelse             |      | 5.942             | 5.942             |
| Selskabsskat                                      |      | 85.310            | 0                 |
| Anden gæld  |      | 67.603            | 54.789            |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>            |      | <b>158.855</b>    | <b>60.731</b>     |
| <br>  |      |                   |                   |
| <b>Gældsforpligtelser</b>                         |      | <b>158.855</b>    | <b>60.731</b>     |
| <br>  |      |                   |                   |
| <b>Passiver</b>                                   |      | <b>13.490.166</b> | <b>15.258.750</b> |
| <br>  |      |                   |                   |
| Væsentligste aktiviteter                          | 1    |                   |                   |
| Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser | 4    |                   |                   |
| Anvendt regnskabspraksis                          | 5    |                   |                   |

## Egenkapitalopgørelse

|                                 | Selskabs-<br>kapital | Overført<br>resultat | Foreslået<br>udbytte for<br>regnskabs-<br>året | I alt             |
|---------------------------------|----------------------|----------------------|--|-------------------|
|                                 | DKK                  | DKK                  | DKK  | DKK               |
| Egenkapital 1. januar           | 50.000               | 11.648.019           | 3.500.000                                      | 15.198.019        |
| Betalt ordinært udbytte         | 0                    | 0                    | -3.500.000                                     | -3.500.000        |
| Årets resultat                  | 0                    | 133.292              | 1.500.000                                      | 1.633.292         |
| <b>Egenkapital 31. december</b> | <b>50.000</b>        | <b>11.781.311</b>    | <b>1.500.000</b>                               | <b>13.331.311</b> |

# Noter til årsregnskabet

## 1. Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktivitet er at drive investeringsvirksomhed.

## 2. Skat af årets resultat

|  | 2023           | 2022           |
|--|----------------|----------------|
|  | DKK            | DKK            |
| Årets aktuelle skat                        | 417.335        | 36.830         |
| Årets udskudte skat                        | 89.957         | -89.957        |
| Regulering af skat vedrørende tidligere år | -2.503         | 4.142          |
|  | <b>504.789</b> | <b>-48.985</b> |

## 3. Andre værdipapirer og kapitalandele til dagsværdi

|  | Værdiregule-<br>ring, resultat-<br>opgørelse | Dagsværdi 31.<br>december |
|--|--|---------------------------|
|  | DKK  | DKK                       |
| Unoterede aktier (Andre værdipapirer og kapitalandele)   | -149.620                                     | 2.177.320                 |
| Børsnoterede aktier (Værdipapirer)                       | 1.881.116                                    | 10.343.266                |
| Børsnoterede obligationer (Værdipapirer)                 | 43.813                                       | 712.824                   |
| Børsnoterede investeringsforeningsbeviser (Værdipapirer) | 1.577  | 214.912                   |

Dagsværdien af unoterede aktier er opgjort som forholdsmæssig andel af egenkapitalen i Core Bolig VI Investoraktieselskab nr. 1 og Core Bolig VII Investoraktieselskab nr. 6. Selskabernes aktivitet er investering i ejendomme, som måles til dagsværdi. Fastlæggelsen af dagsværdien for investeringsejendomme er baseret på en DCF-model. Ledelsen har anvendt en uafhængig valuar til at vurdere dagsværdien af investeringsejendommene. Den væsentligste forudsætning, som anvendt ved fastlæggelsen af dagsværdien, er et individuelt fastsat afkastkrav i intervallet 3,75% - 5,5% (vægtet 4,66%) for Core Bolig VI Investoraktieselskab nr. 1 og intervallet 3,75% - 4,5% (vægtet 4,12%) for Core Bolig VII Investoraktieselskab nr. 6.

## 4. Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

Der er ikke sikkerhedsstillelser og eventualforpligtelser pr. 31. december 2023.

# Noter til årsregnskabet

## 5. Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Pagaris Holding 1 ApS for 2023 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskabet for 2023 er aflagt i DKK.

### Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, 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 for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

### Omregning af fremmed valuta

Som præsentationsvaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Gevinster og tab, der opstår på grund af forskelle mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiell post. Hvis valutapositioner anses for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes værdireguleringerne direkte på egenkapitalen.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, måles til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældens opståen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

## Resultatopgørelse

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til administration mv.

### Bruttotab

Bruttotab omfatter med henvisning til årsregnskabslovens § 32 som et sammendrag af andre eksterne omkostninger.

### Andre driftsindtægter/-omkostninger

Andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger omfatter regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets hovedaktivitet.

### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

# Noter til årsregnskabet

## Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, som består af årets aktuelle skat og årets udskudte skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til egenkapitaltransaktioner.

## Balance

### Andre værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, indregnet under anlægsaktiver, omfatter noterede aktier, der måles til dagsværdien på balancedagen. Dagsværdien opgøres på grundlag af en DCF-model.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealiseringsværdi, hvilket normalt udgør nominal værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

### Værdipapirer

Værdipapirer, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter børsnoterede obligationer og aktier, der måles til dagsværdien på balancedagen. Dagsværdien opgøres på grundlag af den senest noterede salgskurs.

## Egenkapital

### Udbytte

Udbytte, som ledelsen foreslår uddelt for regnskabsåret, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

### Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode 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.

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.

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. Ændring i udskudt skat, som følge af ændringer i skattesatser, indregnes i resultatopgørelsen eller i egenkapitalen, når den udskudte skat vedrører poster, der er indregnet i egenkapitalen.

### Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

### Finansielle gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominal værdi.