



## PRAGMAINVEST ApS

Skt. Pauls Gade 27D

8000 Aarhus C

CVR-nr. 30606116

### Årsrapport

1. oktober 2021 - 30. september 2022

15. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 19. januar 2023

Ulrik M.S. Pedersen  
Dirigent

# SCHANTZ REVISION

registreret revisionsaktieselskab · Solbjerg Hovedgade 24 · 8355 Solbjerg  
Tlf. 86927566 · E-mail: revisor@schantzrevision.dk · CVR nr. 28312393



PRAGMAINVEST ApS

## Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	4
Virksomhedsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter	13



**PRAGMAINVEST ApS**

## **Ledelsespåtegning**

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2021 - 30. september 2022 for PRAGMAINVEST ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2021 - 30. september 2022.

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

Betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet anses som opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 19. januar 2023

**Direktion**

Ulrik M.S. Pedersen  
Direktør



PRAGMAINVEST ApS

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

### Til den daglige ledelse i PRAGMAINVEST ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for PRAGMAINVEST ApS for regnskabsåret 1. oktober 2021 - 30. september 2022 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstilling 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.

Solbjerg, den 19. januar 2023

**Schantz Revision**  
**registreret revisionsaktieselskab**  
CVR-nr. 28312393

  
John Schantz  
Registreret revisor  
mne1236



**PRAGMAINVEST ApS**

## **Virksomhedsoplysninger**

<b>Virksomheden</b>	PRAGMAINVEST ApS Skt. Pauls Gade 27D 8000 Aarhus C
CVR-nr.	30606116
Hjemsted	Aarhus
Regnskabsår	1. oktober 2021 - 30. september 2022
<b>Direktion</b>	Ulrik M.S. Pedersen, Direktør
<b>Revisor</b>	Schantz Revision registreret revisionsaktieselskab Solbjerg Hovedgade 24 8355 Solbjerg
CVR-nr.	28312393



PRAGMAINVEST ApS

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består i at drive investeringsvirksomhed, herunder besiddelse og udlejning af fast ejendom.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 1. oktober 2021 - 30. september 2022 udviser et resultat på kr. 30.406, og selskabets balance pr. 30. september 2022 udviser en balancesum på kr. 5.045.455, og en egenkapital på kr. 4.988.318.



PRAGMAINVEST ApS

## Anvendt regnskabspraksis

### Generelt

Årsrapporten for PRAGMAINVEST ApS for 2021/22 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

### Ændring i anvendt regnskabspraksis

Anvendte regnskabspraksis er ændret vedrørende kapitalandele. Kapitalandele i associerede virksomheder indregnes under finansielle anlægsaktiver til kostpris. Hidtil har kapitalandele været klassificeret som associerede virksomheder. Klassifikationen ændres på baggrund af definitionen til kapitalinteresser. Ændringen medfører ikke ændringer i resultatet eller egenkapital, eftersom der alene er tale om tilpasning af klassifikationen i balancen.

Bortset fra ovennævnte områder er anvendt regnskabspraksis uændret i forhold til sidste år.

### Rapporteringsvaluta

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

### Generelt

#### Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder 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.

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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

Ved indregning og måling tages hensyn til gevinster, tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste og -tab

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

Bruttofortjenesten består af en sammentrækning af regnskabsposterne nettoomsætning samt andre eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Lejeindtægter ved udlejning indgår i omsætningen på tidspunktet for forfald i henhold til lejekontrakter.



PRAGMAINVEST ApS

## Anvendt regnskabspraksis

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, administration mv.

### Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver

Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver er foretaget ud fra en løbende vurdering af aktivernes brugstid i virksomheden. Anlægsaktiverne afskrives lineært på grundlag af kostprisen, baseret på følgende vurdering af brugstider og restværdier:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	5-50 år	0-50%

Der afskrives ikke på grunde

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af immaterielle og materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet, og indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller -omkostninger.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Udbytte fra andre kapitalandele indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklareres.

### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen.

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget opgøres under hensyntagen til aktivets restværdi efter afsluttet brugstid og reduceres med eventuelle nedskrivninger. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klart til at blive taget i brug. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører, direkte lønforbrug samt indirekte produktionsomkostninger.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig.

### Kapitalandele i kapitalinteresser

Kapitalandele i kapitalinteresser måles til kostpris. I kostprisen indgår købsvederlaget opgjort til dagsværdi med tillæg af direkte købsomkostninger. I tilfælde, hvor kostprisen overstiger nettorealiseringsværdien, nedskrives til denne lavere værdi.





PRAGMAINVEST ApS

## Anvendt regnskabspraksis

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

### **Likvider**

Likvider omfatter likvide beholdninger.

### **Egenkapital**

Egenkapitalen omfatter virksomhedskapitalen og en række øvrige egenkapitalposter, der kan være lovbestemte eller fastsat i vedtægterne.

### **Udbytte**

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som særskilt post under egenkapitalen. Forslag til udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

### **Aktuelle skatteforpligtelser**

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets forventede skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

### **Gældsforpligtelser**

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

### **Eventualaktiver og -forpligtelser**

Eventualaktiver og -forpligtelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.



PRAGMAINVEST ApS

## Resultatopgørelse

	Note	2021/22 kr.	2020/21 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>138.218</b>	<b>78.144</b>
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-38.318	-36.347
<b>Driftsresultat</b>		<b>99.900</b>	<b>41.797</b>
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder		0	479.400
Andre finansielle indtægter		34.982	33.826
Finansielle omkostninger		-87.778	-24.546
<b>Resultat før skat</b>		<b>47.104</b>	<b>530.477</b>
Skat af årets resultat		-16.698	-19.536
<b>Årets resultat</b>		<b>30.406</b>	<b>510.941</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		58.900	57.200
Overført resultat		-28.494	453.741
<b>Resultatdisponering</b>		<b>30.406</b>	<b>510.941</b>



PRAGMAINVEST ApS

Balance 30. september 2022

	Note	2022 kr.	2021 kr.
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger		3.802.012	3.840.330
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>3.802.012</b>	<b>3.840.330</b>
Kapitalinteresser		10.000	10.000
Andre værdipapirer og kapitalandele		750.000	750.000
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b>760.000</b>	<b>760.000</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>4.562.012</b>	<b>4.600.330</b>
Tilgodehavende selskabsskat		3.108	94.766
<b>Tilgodehavender</b>		<b>3.108</b>	<b>94.766</b>
Andre værdipapirer og kapitalandele		251.240	100.845
<b>Værdipapirer og kapitalandele</b>		<b>251.240</b>	<b>100.845</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>229.095</b>	<b>295.058</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>483.443</b>	<b>490.669</b>
<b>Aktiver</b>		<b>5.045.455</b>	<b>5.090.999</b>



PRAGMAINVEST ApS

Balance 30. september 2022

	Note	2022 kr.	2021 kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Overført resultat		4.804.418	4.832.912
Udbytte for regnskabsåret		58.900	57.200
<b>Egenkapital</b>		<b>4.988.318</b>	<b>5.015.112</b>
Selskabsskat		0	19.536
Deposita		35.700	35.700
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		<b>35.700</b>	<b>55.236</b>
Leverandører af varer og tjenesteydelser		20.806	10.416
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		631	10.235
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>21.437</b>	<b>20.651</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>57.137</b>	<b>75.887</b>
<b>Passiver</b>		<b>5.045.455</b>	<b>5.090.999</b>
Eventualforpligtelser	3		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	4		



## Noter

		2021/22	2020/21
<b>1. Personalemkostninger</b>			
Gennemsnitligt antal beskæftigede		<u>1</u>	<u>0</u>
<b>2. Aktiver indregnet til dagsværdi efter §37 og §38</b>			
	Værdi ultimo indregnet i balancen	Årets urealise- rede gevinst ind- regnet i resultat- opgørelsen	Årets urealise- rede tab indreg- net i resultat- opgørelsen
Børsnoterede aktier	251.240	11.348	86.405
<b>3. Eventualforpligtelser</b>			
Der er ingen eventualforpligtelser pr. statusdagen.			
<b>4. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger</b>			
Der er ingen sikkerhedsstillelser eller pantsætninger pr. statusdagen			