
Pan Invest ApS

Gårslev Østergade 14, 7080 Børkop

Årsrapport for 2021/22

(regnskabsår 1/7 2021 - 30/6 2022)

CVR-nr. 37 98 87 15

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 09/12 2022

Poul A. Nielsen
Dirigent



Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledelsespåtegning 1

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang 2

Selskabsoplysninger

Selskabsoplysninger 4

Ledelsesberetning 5

Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni 6

Balance 30. juni 7

Egenkapitalopgørelse 9

Noter til årsregnskabet 10

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2021 - 30. juni 2022 for Pan Invest ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter min opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2021/22.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Gårslev, den 24. november 2022

Direktion

Poul A. B. Nielsen

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejeren i Pan Invest ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Pan Invest ApS for regnskabsåret 1. juli 2021 - 30. juni 2022, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2021 - 30. juni 2022 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet ”Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet”. Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants’ internationale retningslinjer for revisors 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 bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

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.

Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi ud-

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

trykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

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 udvidede gennemgang 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 den udvidede gennemgang 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.

Trekantområdet, den 24. november 2022

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Morten Elbæk Jensen
statsautoriseret revisor
mne27737

Kim Nygaard
registreret revisor
mne12318

Selskabsoplysninger

Selskabet

Pan Invest ApS
Gårslev Østergade 14
7080 Børkop

Telefon: 75 86 67 27

Telefax: 75 86 88 44

CVR-nr.: 37 98 87 15

Regnskabsperiode: 1. juli - 30. juni

Stiftet: 26. juni 1972

Regnskabsår: 50. regnskabsår

Hjemstedskommune: Vejle

Direktion

Poul A. B. Nielsen

Revisor

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Herredsvej 32
7100 Vejle

Ledelsesberetning

Væsentligste aktiviteter

Selskabet driver virksomhed med udvikling og salg af byggeprojekter samt udlejning af ejendomme til erhverv og boligformål.

Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2021/22 udviser et underskud på DKK 605.091, og selskabets balance pr. 30. juni 2022 udviser en egenkapital på DKK 58.135.264.

Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

Selskabet er den 15. august 2022 fusioneret med dattervirksomhederne Langelinie 8, Vejle ApS, Ejendomsselskabet Højbanetorvet 1, Vejle ApS og Pan Ejendomsinvest ApS med regnskabsmæssig virkning fra 1. juli 2021.

Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

	Note	2021/22 DKK	2020/21 DKK
Bruttofortjeneste		2.042.879	19.310.864
Personaleomkostninger	1	-539.017	-1.053.945
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		-617.712	-580.109
Resultat før finansielle poster		886.150	17.676.810
Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder	2	0	-37.853
Finansielle indtægter	3	273.068	1.348.886
Finansielle omkostninger	4	-1.776.542	-578.637
Resultat før skat		-617.324	18.409.206
Skat af årets resultat	5	12.233	-3.613.416
Årets resultat		-605.091	14.795.790

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Foreslået udbytte for regnskabsåret	57.200	12.000.000
Overført resultat	-662.291	2.795.790
	-605.091	14.795.790

Balance 30. juni

Aktiver

	Note	2022 DKK	2021 DKK
Grunde og bygninger		53.246.421	51.407.379
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		42.000	64.681
Materielle anlægsaktiver	6	53.288.421	51.472.060
Kapitalandele i dattervirksomheder	7	0	2.385.806
Finansielle anlægsaktiver		0	2.385.806
Anlægsaktiver		53.288.421	53.857.866
Varebeholdninger	8	653.770	598.090
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		307.303	78.526
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	572.169
Andre tilgodehavender		3.344.639	17.914.975
Selskabsskat		694.399	0
Tilgodehavender		4.346.341	18.565.670
Værdipapirer	9	7.067.246	955.617
Likvide beholdninger		27.181.396	31.258.992
Omsætningsaktiver		39.248.753	51.378.369
Aktiver		92.537.174	105.236.235

Balance 30. juni

Passiver

	Note	2022 DKK	2021 DKK
Selskabskapital		846.000	1.260.000
Overført resultat		57.232.064	53.537.155
Foreslået udbytte for regnskabsåret		57.200	12.000.000
Egenkapital		58.135.264	66.797.155
Gæld til realkreditinstitutter		32.116.045	31.393.368
Langfristede gældsforpligtelser	10	32.116.045	31.393.368
Gæld til realkreditinstitutter	10	273.000	204.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser		90.749	286.097
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	811.206
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		419.491	523.242
Selskabsskat		3.522	3.403.818
Anden gæld		1.499.103	1.817.349
Kortfristede gældsforpligtelser		2.285.865	7.045.712
Gældsforpligtelser		34.401.910	38.439.080
Passiver		92.537.174	105.236.235
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	11		
Anvendt regnskabspraksis	12		

Egenkapitalopgørelse

	<u>Selskabskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>Foreslået udbytte for regnskabs- året</u>	<u>I alt</u>
	DKK	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. juli	1.260.000	53.537.155	12.000.000	66.797.155
Kontant kapitalnedsættelse	-414.000	414.000	0	0
Betalt ordinært udbytte	0	0	-12.000.000	-12.000.000
Ordinært udbytte på egne aktier	0	3.943.200	0	3.943.200
Årets resultat	0	-662.291	57.200	-605.091
Egenkapital 30. juni	846.000	57.232.064	57.200	58.135.264

Noter til årsregnskabet

	2021/22	2020/21
	DKK	DKK
1 Personaleomkostninger		
Lønninger	523.698	1.040.086
Andre omkostninger til social sikring	15.319	13.859
	<u>539.017</u>	<u>1.053.945</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>2</u>	<u>2</u>
2 Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder		
Andel af overskud i dattervirksomheder	0	38.793
Andel af underskud i dattervirksomheder	0	-76.646
	<u>0</u>	<u>-37.853</u>
3 Finansielle indtægter		
Renteindtægter tilknyttede virksomheder	0	21.037
Andre finansielle indtægter	273.068	1.327.849
	<u>273.068</u>	<u>1.348.886</u>
4 Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	0	26.426
Andre finansielle omkostninger	1.776.542	552.211
	<u>1.776.542</u>	<u>578.637</u>

Noter til årsregnskabet

	2021/22	2020/21
	DKK	DKK
5 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	0	3.613.544
Regulering af skat vedrørende tidligere år	-12.233	-128
	-12.233	3.613.416
6 Materielle anlægsaktiver		
	Grunde og byg-	Andre anlæg,
	ninger	driftsmateriel og
	DKK	inventar
	DKK	DKK
Kostpris 1. juli	58.939.229	436.848
Nettoeffekt ved fusion og virksomhedskøb	3.758.685	0
Afgang i årets løb	-879.000	-190.000
Kostpris 30. juni	61.818.914	246.848
Ned- og afskrivninger 1. juli	7.531.850	372.167
Nettoeffekt ved fusion og virksomhedskøb	504.352	0
Årets afskrivninger	595.031	22.681
Tilbageførte ned- og afskrivninger på afhændede aktiver	-58.740	-190.000
Ned- og afskrivninger 30. juni	8.572.493	204.848
Regnskabsmæssig værdi 30. juni	53.246.421	42.000

Noter til årsregnskabet

	2022 DKK	2021 DKK
7 Kapitalandele i dattervirksomheder		
Kostpris 1. juli	6.757.531	6.757.531
Nettoeffekt ved fusion og virksomhedskøb	-6.757.531	0
Kostpris 30. juni	<u>0</u>	<u>6.757.531</u>
Værdireguleringer 1. juli	-4.371.725	-4.333.872
Nettoeffekt ved fusion og virksomhedskøb	4.371.725	0
Årets resultat	<u>0</u>	<u>-37.853</u>
Værdireguleringer 30. juni	<u>0</u>	<u>-4.371.725</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. juni	<u>0</u>	<u>2.385.806</u>
8 Varebeholdninger		
Byggeprojekter og grunde	598.090	598.090
Færdigvarer og handelsvarer	55.680	0
	<u>653.770</u>	<u>598.090</u>
9 Kapitalandele til dagsværdi		
	Værdiregule- ring, resultat- opgørelse	Dagsværdi 30. juni
	DKK	DKK
Børsnoterede aktier	-1.244.756	7.067.246

Noter til årsregnskabet

10 Langfristede gældsforpligtelser

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

	<u>2022</u> DKK	<u>2021</u> DKK
Gæld til realkreditinstitutter		
Efter 5 år	30.541.850	30.384.368
Mellem 1 og 5 år	1.574.195	1.009.000
Langfristet del	<u>32.116.045</u>	<u>31.393.368</u>
Inden for 1 år	273.000	204.000
	<u>32.389.045</u>	<u>31.597.368</u>

11 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

Pant og sikkerhedsstillelse

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:

Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på	<u>39.655.813</u>	<u>38.765.550</u>
---	-------------------	-------------------

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for bankforbindelser:

Ejerpantebreve på i alt TDKK 6.107 (i 2020/21 TDKK 6.107), der giver pant i grunde og bygninger, samt øvrige materielle anlægsaktiver til en samlet regnskabsmæssig værdi af	<u>21.451.561</u>	<u>21.630.735</u>
--	-------------------	-------------------

Noter til årsregnskabet

12 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Pan Invest ApS for 2021/22 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.

Årsregnskab for 2021/22 er aflagt i DKK.

Koncernregnskab

Med henvisning til årsregnskabslovens § 110 udarbejdes der ikke koncernregnskab.

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.

Virksomhedssammenslutninger

Virksomhedssammenlægninger

Ved koncerninterne virksomhedssammenlægninger anvendes sammenlægningsmetoden. Herved sammenlægges de to virksomheder til bogførte værdier, og der identificeres ikke forskelsbeløb. Eventuelle vederlag, som overstiger den bogførte værdi i den overtagne virksomhed, indregnes direkte på egenkapitalen. Sammenlægningsmetoden gennemføres pr. overtagelsesdagen, og der er ikke tilrettet sammenligningstal.

Noter til årsregnskabet

12 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Ved salg af varer indregnes nettoomsætning, når fordele og risici vedrørende de solgte varer er overgået til køber, nettoomsætningen kan måles pålideligt og det er sandsynligt, at de økonomiske fordele ved salget vil tilgå selskabet.

Huslejeindtægter periodiseres og indregnes i resultatopgørelsen således, at de svarer til den anførte regnskabsperiode.

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste opgøres med henvisning til årsregnskabslovens § 32 som et sammendrag af nettoomsætning, andre driftsindtægter, drift af ejendomme og andre eksterne omkostninger.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger indeholder gager og lønninger samt lønafhængige omkostninger.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

Andre driftsindtægter/-omkostninger

Andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger omfatter regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets hovedaktivitet, herunder avance og tab ved salg af og materielle anlægsaktiver.

Resultat af kapitalandele i dattervirksomheder

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af resultat for året under posten ”Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder”.

Finansielle poster

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

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat og indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Noter til årsregnskabet

12 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

Øvrige bygninger	33-100 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	2-5 år

Restværdierne for anlægsaktiverne er fastsat til nul.

Afskrivningsperiode og restværdi revurderes årligt.

Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

Kapitalandele i dattervirksomheder

Kapitalandele i dattervirksomheder indregnes og måles efter den indre værdis metode.

I balancen indregnes under posten "Kapitalandele i dattervirksomheder" den forholdsmæssige ejerandel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort med udgangspunkt i dagsværdien af de identificerbare nettoaktiver på anskaffelsestidspunktet.

Den samlede nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder henlægges via overskudsdisponeringen til "Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode" under egenkapitalen. Reserven reduceres med udbytteudlodninger til moderselskabet og reguleres med andre egenkapitalbevægelser i dattervirksomhederne.

Dattervirksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi indregnes til DKK 0. Hvis moderselskabet har en retslig eller en faktisk forpligtelse til at dække virksomhedens underbalance, indregnes en hensat forpligtelse hertil.

Noter til årsregnskabet

12 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til kostpris efter FIFO-metoden eller nettorealiseringsværdi, hvis denne er lavere.

Nettorealiseringsværdien for varebeholdninger opgøres til det beløb, som forventes at kunne indbringes ved salg i normal drift med fradrag af salgsomkostninger. Nettorealiseringsværdien opgøres under hensyntagen til omsættelighed, ukurans og udvikling i forventet salgspris.

Kostpris for handelsvarer omfatter købspris med tillæg af hjemtagelsesomkostninger.

Kostpris for fremstillede færdigvarer samt varer under fremstilling omfatter kostpris for råvarer, hjælpe-materialer og direkte løn.

Tilgodehavender

Tilgodehavender indregnes i balancen til amortiseret kostpris, hvilket i al væsentlighed svarer til pålydende værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab.

Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter børsnoterede 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 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.

Udskudte skatteaktiver 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.

Noter til årsregnskabet

12 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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 nominel værdi.