

---

# *PAN Invest ApS*

Gårslev Østergade 14, 7080 Børkop

Årsrapport for  
1. juli 2023 - 30. juni 2024

---

CVR-nr. 37 98 87 15

Årsrapporten er  
fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære  
generalforsamling  
den 18/10 2024

Poul A. B. Nielsen  
Dirigent



# Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
<b>Årsregnskab</b>	
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 2023 - 30. juni 2024 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 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2023/24.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Gårslev, den 18. oktober 2024

**Direktion**

Poul A. B. Nielsen  
direktør

# 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 2023 - 30. juni 2024, 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 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2023 - 30. juni 2024 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 for 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 udtrykker 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.

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

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 18. oktober 2024

**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

CVR-nr: 37 98 87 15

Regnskabsperiode: 1. juli 2023 - 30. juni 2024

Stiftet: 26. juni 1972

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 2023/24 udviser et overskud på DKK 17.010.273, og selskabets balance pr. 30. juni 2024 udviser en positiv egenkapital på DKK 76.275.880.

## Begivenheder efter balancedagen

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

# Resultatopgørelse 1. juli 2023 - 30. juni 2024

	Note	2023/24	2022/23
		DKK	DKK
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>15.474.050</b>	<b>1.393.726</b>
Personaleomkostninger	1	-749.498	-454.442
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		-404.583	-611.544
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>14.319.969</b>	<b>327.740</b>
Finansielle indtægter		6.700.618	1.827.984
Finansielle omkostninger		-108.736	-460.935
<b>Resultat før skat</b>		<b>20.911.851</b>	<b>1.694.789</b>
Skat af årets resultat	2	-3.901.578	-455.246
<b>Årets resultat</b>		<b>17.010.273</b>	<b>1.239.543</b>

## Resultatdisponering

	2023/24	2022/23
	DKK	DKK
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Foreslået udbytte for regnskabsåret	6.000.000	52.000
Overført resultat	11.010.273	1.187.543
	<b>17.010.273</b>	<b>1.239.543</b>



# Balance 30. juni 2024

## Aktiver

	Note	2023/24	2022/23
		DKK	DKK
Grunde og bygninger		31.622.807	52.818.027
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		13.200	27.600
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>3</b>	<b>31.636.007</b>	<b>52.845.627</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>31.636.007</b>	<b>52.845.627</b>
Varebeholdninger	5	653.770	653.770
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		116.936	287.886
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		4.565.699	0
Andre tilgodehavender		2.749.168	2.521.032
Selskabsskat		0	697.153
<b>Tilgodehavender</b>		<b>7.431.803</b>	<b>3.506.071</b>
Værdipapirer	4	37.661.993	14.514.070
Likvide beholdninger		3.250.080	16.600.440
Omsætningsaktiver		48.997.646	35.274.351
<b>Aktiver</b>		<b>80.633.653</b>	<b>88.119.978</b>

## Balance 30. juni 2024

### Passiver

	Note	2023/24	2022/23
		DKK	DKK
Selskabskapital		846.000	846.000
Overført resultat		69.429.880	58.419.606
Foreslået udbytte for regnskabsåret		6.000.000	52.000
<b>Egenkapital</b>		<b>76.275.880</b>	<b>59.317.606</b>
Gæld til realkreditinstitutter		0	26.102.324
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	6	<b>0</b>	<b>26.102.324</b>
Gæld til realkreditinstitutter	6	0	263.500
Modtagne forudbetalinger fra kunder		2.250	9.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser		382.000	75.750
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		239.336	406.442
Selskabsskat		2.893.156	381.923
Anden gæld		841.031	1.563.433
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>4.357.773</b>	<b>2.700.048</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>4.357.773</b>	<b>28.802.372</b>
<b>Passiver</b>		<b>80.633.653</b>	<b>88.119.978</b>
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	7		
Anvendt regnskabspraksis	8		

## Egenkapitalopgørelse

	Selskabs- kapital	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabs- året	I alt
	DKK	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. juli	846.000	58.419.607	52.000	59.317.607
Betalt ordinært udbytte	0	0	-52.000	-52.000
Årets resultat	0	11.010.273	6.000.000	17.010.273
<b>Egenkapital 30. juni</b>	<b>846.000</b>	<b>69.429.880</b>	<b>6.000.000</b>	<b>76.275.880</b>

# Noter til årsregnskabet

	2023/24	2022/23
	DKK	DKK
<b>1. Personaleomkostninger</b>		
Lønninger	736.521	445.176
Andre omkostninger til social sikring	12.977	9.266
	<u>749.498</u>	<u>454.442</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>2</u>	<u>2</u>
	2023/24	2022/23
	DKK	DKK
<b>2. Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	3.901.578	455.246
	<u>3.901.578</u>	<u>455.246</u>
<b>3. Materielle anlægsaktiver</b>		
	Grunde og bygninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
	DKK	DKK
Kostpris 1. juli	61.987.667	246.848
Tilgang i årets løb	1.284.367	0
Afgang i årets løb	-25.246.474	0
Kostpris 30. juni	<u>38.025.560</u>	<u>246.848</u>
Ned- og afskrivninger 1. juli	9.169.637	219.248
Årets afskrivninger	390.184	14.400
Tilbageførte ned- og afskrivninger på afhændede aktiver	-3.157.068	0
Ned- og afskrivninger 30. juni	<u>6.402.753</u>	<u>233.648</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. juni	<u>31.622.807</u>	<u>13.200</u>

# Noter til årsregnskabet

## 4. Andre værdipapirer og kapitalandele til dagsværdi

	Værdiregule- ring, resultat- opgørelse	Dagsværdi 30. juni
	DKK	DKK
Børsnoterede aktier	5.162.041	19.676.111
Børsnoterede obligationer	242.416	17.985.882

## 5. Varebeholdninger

	2023/24	2022/23
	DKK	DKK
Varer under fremstilling	598.090	598.090
Færdigvarer og handelsvarer	55.680	55.680
	<b>653.770</b>	<b>653.770</b>

## 6. 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:

### Gæld til realkreditinstitutter

Efter 5 år	0	25.048.323
Mellem 1 og 5 år	0	1.054.001
Langfristet del	0	26.102.324
Inden for 1 år	0	263.500
	<b>0</b>	<b>26.365.824</b>

## Noter til årsregnskabet

	<u>2023/24</u>	<u>2022/23</u>
	DKK	DKK
<b>7. Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser</b>		
<b>Pant og sikkerhedsstillelse</b>		
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:		
Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på	0	40.253.904
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for bankforbindelser:		
Ejerpantebreve på i alt TDKK 6.107 (i 2022/23 TDKK 6.107), der giver pant i grunde og bygninger, samt øvrige materielle anlægsaktiver til en samlet regnskabsmæssig værdi.	21.093.202	21.272.380

# Noter til årsregnskabet

## 8. Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for PAN Invest ApS for 2023/24 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 2023/24 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.

## Resultatopgørelse

### 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 en anførte regnskabsperiode.

### Bruttofortjeneste

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

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere.

### 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 materielle anlægsaktiver.

### 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

### 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.

Renteomkostninger på lån optaget direkte til finansiering af opførelsen af materielle anlægsaktiver indregnes i kostprisen i opførelsesperioden.

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.

### 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 salgs- og færdiggørelsesomkostninger. 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, hjælpematerialer og direkte løn.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealiseringsværdi, hvilket normalt udgør nominel 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.



# Noter til årsregnskabet

## 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.