

Panduro Ejendomme Herning ApS
Vesterlindvej 32, 7400 Herning

CVR-nr. 41 88 58 66

Årsrapport

1. juni 2023 - 31. maj 2024

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 30. oktober 2024

Flemming Understrup Lind Panduro
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 1. juni 2023 - 31. maj 2024	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13

Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. juni 2023 - 31. maj 2024 for Panduro Ejendomme Herning 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. maj 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juni 2023 - 31. maj 2024.

Bestyrelse og direktion anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2023/24 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Herning, den 30. oktober 2024

Direktion

Flemming Understrup Lind
Panduro

Bestyrelse

Flemming Understrup Lind
Panduro

Kristian Understrup Lind
Panduro

Ulrik Understrup Lind Panduro

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til anpartshaveren i Panduro Ejendomme Herning ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Panduro Ejendomme Herning ApS for regnskabsåret 1. juni 2023 - 31. maj 2024 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres 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 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.

Ikast, den 30. oktober 2024

Partner Revision

statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 15 80 77 76

Flemming Sillesen

statsautoriseret revisor
mne31436

Selskabsoplysninger

Selskabet	Panduro Ejendomme Herning ApS Vesterlindvej 32 7400 Herning
	Telefon: 97124032, Gitte (bogholder) 28784425
	CVR-nr.: 41 88 58 66
	Stiftet: 25. november 2020
	Hjemsted: Herning
	Regnskabsår: 1. juni - 31. maj
Bestyrelse	Flemming Understrup Lind Panduro Kristian Understrup Lind Panduro Ulrik Understrup Lind Panduro
Direktion	Flemming Understrup Lind Panduro
Revisor	Partner Revision statsautoriseret revisionsaktieselskab Thrigesvej 3 7430 Ikast
Modervirksomhed	Panduro Holding Herning ApS

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter består i udlejning af beboelsesejendomme

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 440 t.kr. mod 525 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør -855 t.kr. mod 248 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for utilfredsstillende.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Panduro Ejendomme Herning 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 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 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

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter samt eksterne omkostninger.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Andre eksterne omkostninger omfatter ejendomsomkostninger samt administrationsomkostninger.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger.

Anvendt regnskabspraksis

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger.

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.

Modervirksomheden 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 sambeskatte 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

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af en afkastbaseret model som baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, f.eks. faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ”omkostninger vedrørende investeringsejendomme”.

Anvendt regnskabspraksis

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”Værdireguleringer af investeringsejendomme”.

Tilgodehavender

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

Der nedskrives til nettorealiseringsværdien 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.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

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 skat hos tilknyttede virksomheder” eller ”Skyldig skat hos tilknyttede virksomheder”.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Panduro Ejendomme Herning 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 nettorealiseringsværdi.

Anvendt regnskabspraksis

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, der med balance-dagens 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.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

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

Resultatopgørelse 1. juni - 31. maj

<u>Note</u>	<u>2023/24</u>	<u>2022/23</u>
Bruttofortjeneste	440.208	524.958
Værdiregulering af investeringsejendomme	-1.358.639	-124.876
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	0	472
Andre finansielle indtægter	268	0
1 Øvrige finansielle omkostninger	-179.005	-77.623
Resultat før skat	-1.097.168	322.931
2 Skat af årets resultat	241.866	-75.003
Årets resultat	-855.302	247.928
 Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	0	247.928
Disponeret fra overført resultat	-855.302	0
Disponeret i alt	-855.302	247.928

Balance 31. maj

Aktiver		<u>2024</u>	<u>2023</u>
Note			
Anlægsaktiver			
3	Investeringsejendomme	<u>15.609.555</u>	<u>13.282.191</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>15.609.555</u>	<u>13.282.191</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>15.609.555</u>	<u>13.282.191</u>
Omsætningsaktiver			
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	0	207.329
	Andre tilgodehavender	<u>41.289</u>	<u>42.464</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>41.289</u>	<u>249.793</u>
	Likvide beholdninger	<u>2.085.527</u>	<u>340.872</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>2.126.816</u>	<u>590.665</u>
	Aktiver i alt	<u>17.736.371</u>	<u>13.872.856</u>

Balance 31. maj

Passiver		2024	2023
Note		<u> </u>	<u> </u>
Egenkapital			
	Virksomhedskapital	150.000	150.000
	Overført resultat	4.458.689	5.313.991
	Egenkapital i alt	<u>4.608.689</u>	<u>5.463.991</u>
Hensatte forpligtelser			
	Hensættelser til udskudt skat	469.563	711.429
	Hensatte forpligtelser i alt	<u>469.563</u>	<u>711.429</u>
Gældsforpligtelser			
4	Gæld til realkreditinstitutter	6.188.153	6.461.100
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>6.188.153</u>	<u>6.461.100</u>
	Kortfristet del af langfristet gæld	272.947	266.674
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	14.300	0
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	554.222	20.664
	Gæld til tilknyttede virksomheder	5.178.898	479.592
	Selskabsskat	67.242	213.834
	Anden gæld	382.357	255.572
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>6.469.966</u>	<u>1.236.336</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>12.658.119</u>	<u>7.697.436</u>
	Passiver i alt	<u>17.736.371</u>	<u>13.872.856</u>

5 Oplysninger om dagsværdi

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

7 Eventualposter

Egenkapitalopgørelse

	<u>Virksomhedskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. juni 2022	150.000	5.066.063	5.216.063
Årets overførte overskud eller underskud	0	247.928	247.928
Egenkapital 1. juni 2023	150.000	5.313.991	5.463.991
Årets overførte overskud eller underskud	0	-855.302	-855.302
	150.000	4.458.689	4.608.689

Noter

	2023/24	2022/23
1. Øvrige finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	26.519	10.611
Andre finansielle omkostninger	152.486	67.012
	179.005	77.623
2. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	0	99.242
Årets regulering af udskudt skat	-241.866	-24.239
	-241.866	75.003
	31/5 2024	31/5 2023
3. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. juni	13.276.698	13.276.698
Tilgang i årets løb	3.686.003	0
Kostpris 31. maj	16.962.701	13.276.698
Regulering til dagsværdi 1. juni	5.493	130.369
Årets regulering til dagsværdi	-1.358.639	-124.876
Regulering til dagsværdi 31. maj	-1.353.146	5.493
Regnskabsmæssig værdi 31. maj	15.609.555	13.282.191

Investeringsejendomme består af to udlejningsejendomme på i alt 1.409 m² beliggende i Herning.

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendomme. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges.

Ved fastsættelsen af markedsværdien (bogført værdi) er der benyttet et afkastkrav på mellem 5,5 % og 6,5%.

Den anvendte afkastmodel er uændret i forhold til sidste år.

Noter

3. Investeringsejendomme (fortsat)

Afkastkravet er fastsat med udgangspunkt i markedsstatistikker, gennemførte handler samt ledelsens kendskab til ejendomsmarkedet i øvrigt. Ved fastsættelse af afkastkravet indgår parametre såsom type (bolig, kontor, butik mv.), beliggenhed, alder, vedligeholdelsestilstand, lejeaftalernes løbetid og lejernes bonitet mv.

Herudover er der anvendt følgende forudsætninger:

- For erhvervsejendommen beliggende Fynsgade, Herning er i regnskabsåret ikke fuld udlejet, da ejendommen er under en total renovering. Det normaliserede driftsresultat efter renoveringen vurderes at udgøre ca. 444 t.kr./år.
- Erhvervsejendom Fynsgade, Herning forventes i kommende regnskabsår at skulle renoveres for yderlig ca. 1 mio. kr.

Følsomhedsanalyse

Dagsværdien af investeringsejendommene udgør 15.610 t.kr. pr. 31. maj 2024. Den opgjorte dagsværdi er et skøn foretaget af ledelsen på basis af tilgængelige oplysninger og aktuelle forventninger til fremtiden. Følsomheden af det gennemsnitlige afkastkrav kan illustreres ved, at ved en stigning i afkastprocenten på 0,5 %-point pr. ejendom vil dagsværdien falde med 1.302 t.kr. Et fald i afkastprocenten på 0,5 %-point pr. ejendom vil medføre en stigning i dagsværdien på 1.541 t.kr.

	<u>31/5 2024</u>	<u>31/5 2023</u>
4. Gæld til realkreditinstitutter		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	6.461.100	6.727.774
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-272.947</u>	<u>-266.674</u>
	<u>6.188.153</u>	<u>6.461.100</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>5.237.011</u>	<u>5.489.250</u>

5. Oplysninger om dagsværdi

	<u>Investerings- ejendomme</u>
Dagsværdi 31. maj	<u>15.609.556</u>
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	<u>-1.558.639</u>

6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 6.461 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. maj 2024 udgør 15.610 t.kr.

Noter

6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser (fortsat)

7. Eventualposter

Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Panduro Holding Herning ApS, CVR-nr. 41907851, som er 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 virksomheders 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.

Flemming Understrup Lind Panduro

Navnet returneret af dansk MitID var:
Flemming Understrup Lind Panduro
Direktør
ID: 47a148e3-0407-4bdd-9209-0a437cad5eeb
Tidspunkt for underskrift: 04-11-2024 kl.: 16:10:22
Underskrevet med MitID



Flemming Understrup Lind Panduro

Navnet returneret af dansk MitID var:
Flemming Understrup Lind Panduro
Bestyrelsesmedlem
ID: 47a148e3-0407-4bdd-9209-0a437cad5eeb
Tidspunkt for underskrift: 04-11-2024 kl.: 16:10:22
Underskrevet med MitID



Kristian Understrup Lind Panduro

Navnet returneret af dansk MitID var:
Kristian Understrup Lind Panduro
Bestyrelsesmedlem
ID: 08383766-e903-4ae4-b946-c6273c3c405f
Tidspunkt for underskrift: 04-11-2024 kl.: 17:49:07
Underskrevet med MitID



Ulrik Understrup Lind Panduro

Navnet returneret af dansk MitID var:
Ulrik Understrup Lind Panduro
Bestyrelsesmedlem
ID: 783c0472-5a6a-4a55-bcde-1eb95936f70b
Tidspunkt for underskrift: 05-11-2024 kl.: 19:21:50
Underskrevet med MitID



Flemming Sillesen

Navnet returneret af dansk MitID var:
Flemming Sillesen
Revisor
ID: 43c2c595-1b55-43da-a5de-279339f24e51
CVR-match med dansk MitID
Tidspunkt for underskrift: 06-11-2024 kl.: 09:12:51
Underskrevet med MitID



Flemming Understrup Lind Panduro

Navnet returneret af dansk MitID var:
Flemming Understrup Lind Panduro
Dirigent
ID: 47a148e3-0407-4bdd-9209-0a437cad5eeb
Tidspunkt for underskrift: 06-11-2024 kl.: 11:58:22
Underskrevet med MitID

