



*Pank/Hansen Invest ApS
Marstrandsgade 2, 4
8000 Aarhus C*

CVR-nummer: 42 42 71 79

ÅRSRAPPORT
1. juli 2022 - 30. juni 2023

(2. regnskabsår)

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 14/12 2023

Martin Bjørn Hansen
Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

Påtegninger

Ledespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab.....	4

Ledelsesberetning mv.

Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6

Årsregnskab 1. juli 2022 - 30. juni 2023

Anvendt regnskabspraksis.....	7
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter.....	13

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. juli 2022 - 30. juni 2023 for Pank/Hansen Invest ApS. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt

Årsrapporten, der ikke er revideret, aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. juli 2022 - 30. juni 2023.

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

Aarhus C, den 12/12 2023

Direktion

Kasper Pank

Martin Bjørn Hansen

REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF ÅRSREGNSKAB

Til den daglige ledelse i Pank/Hansen Invest ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Pank/Hansen Invest ApS for perioden 1. juli 2022 - 30. juni 2023 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 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.

Skanderborg, den 12/12 2023

Skanderborg Revision
Registreret Revisionsanpartsselskab
CVR-nr.: 30607236

Dorthe Kristiansen
Registreret Revisor
mne2573

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet

Pank/Hansen Invest ApS
Marstrandsgade 2, 4
8000 Aarhus C

CVR-nr.: 42 42 71 79
Stiftet: 28. maj 2021
Regnskabsår: 1. juli - 30. juni

Direktion

Kasper Pank
Martin Bjørn Hansen

Pengeinstitut

Sparekassen Danmark

Revisor

Skanderborg Revision
Registreret Revisionsanpartsselskab
Godthåbsvej 23-25
8660 Skanderborg

LEDELSESBERETNING

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter har i lighed med tidligere år bestået af drift af udlejningsejendomme.

Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har fortsat sine normale driftsaktiviteter. Der har ikke været enkeltstående begivenheder i regnskabsåret, som er af så væsentlig karakter, at det kræver omtale i ledelsesberetningen.

Årets udvikling og resultat anses for tilfredsstillende.

Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

GENERELT

Årsregnskabet for Pank/Hansen Invest ApS for 2022/23 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler for klasse C-selskaber.

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.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsregnskabet aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterer på balancedagen.

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

RESULTATOPGØRELSEN

Generelt

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

Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne nettoomsætning, investeringsejendommens driftsomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

Investeringssejendommens driftsomkostninger

Investeringssejendommens driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, Ejerforening og vedligeholdelse samt fællesomkostninger.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger kontorhold, mindre anskaffelser, revisorhonorar mm.

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 gæld og amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, 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.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles ved første indregning til kostpris og efterfølgende til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

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

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremover som en ændring i regnskabsmæssige skøn.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

	<u>Brugstid</u>	<u>Restværdi</u>
Bygninger	25 år	80 %

Aktiver med en kostpris på under kr. 31.000 pr. enhed indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter på bankkonti samt kontante beholdninger.

Egenkapital

Udbytte

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

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 samt for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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.

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.

Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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

RESULTATOPGØRELSE
1. JULI 2022 - 30. JUNI 2023

	2022/23	2021/22
BRUTTORESULTAT	121.279	74.959
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	-14.794	-10.085
DRIFTSRESULTAT	106.485	64.874
Andre finansielle omkostninger	-57.303	-93.311
RESULTAT FØR SKAT	49.182	-28.437
Skat af årets resultat	-10.802	6.264
ÅRETS RESULTAT	38.380	-22.173
 FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Overført resultat	38.380	-22.173
DISPONERET I ALT	38.380	-22.173

BALANCE PR. 30. JUNI 2023
 AKTIVER

	2023	2022
Grunde og bygninger.....	1.721.771	1.726.565
Materielle anlægsaktiver.....	1.721.771	1.726.565
Udskudt skatteaktiv.....	17.902	14.998
Finansielle anlægsaktiver	17.902	14.998
ANLÆGSAKTIVER.....	1.739.673	1.741.563
Likvide beholdninger.....	74.017	19.438
OMSÆTNINGSAKTIVER	74.017	19.438
AKTIVER	1.813.690	1.761.001

BALANCE PR. 30. JUNI 2023
PASSIVER

	2023	2022
Selskabskapital.....	40.000	40.000
Overført resultat.....	16.207	-22.173
EGENKAPITAL	56.207	17.827
Prioritetsgæld.....	1.223.576	1.259.158
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse.....	366.728	369.482
1 Langfristede gældsforpligtelser	1.590.304	1.628.640
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser.....	35.520	34.900
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....	15.000	15.000
Selskabsskat	23.024	8.734
Anden gæld.....	93.635	55.900
Kortfristede gældsforpligtelser	167.179	114.534
GÆLDSFORPLIGTELSE	1.757.483	1.743.174
PASSIVER	1.813.690	1.761.001
2 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

NOTER

	Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
1 Langfristede gældsforpligtelser				
Prioritetsgæld.....	1.294.058	1.259.096	35.520	1.075.737
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	369.482	366.728	0	0
	<u>1.663.540</u>	<u>1.625.824</u>	<u>35.520</u>	<u>1.075.737</u>

2 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Der er givet pant i grunde og bygninger til realkreditinstitutter kr. 1.318.000. Restgæld pr. 30/6 2023 kr. 1.259.095.

Regnskabsmæssig værdi af grunde og bygninger udgør pr. 30/6 kr. 1.721.771.

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

Dorthe Kristiansen

Navnet returneret af dansk MitID var:

Dorthe Kristiansen

Revisor

ID: d07919da-ac0f-4e22-bd4d-7e197f5a9b12

Tidspunkt for underskrift: 14-12-2023 kl.: 12:21:12

Underskrevet med MitID



Kasper Pank

Navnet returneret af dansk MitID var:

Kasper Pank

Direktør

ID: d6fda6f5-581a-45c1-bc24-4578fdec8534

Tidspunkt for underskrift: 14-12-2023 kl.: 22:36:32

Underskrevet med MitID



Martin Bjørn Hansen

Navnet returneret af dansk MitID var:

Martin Bjørn Hansen

Dirigent

ID: ccb676ad-7063-4f87-891e-fc410cdc702e

Tidspunkt for underskrift: 14-12-2023 kl.: 22:33:15

Underskrevet med MitID



Martin Bjørn Hansen

Navnet returneret af dansk MitID var:

Martin Bjørn Hansen

Direktør.

ID: ccb676ad-7063-4f87-891e-fc410cdc702e

Tidspunkt for underskrift: 14-12-2023 kl.: 22:33:15

Underskrevet med MitID



This document has esignatur Agreement-ID: b213deQpXYW251388465

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at www.esignatur.dk.