



PAN Ejendomsinvest II ApS

Gårslev Østergade 14, 7080 Børkop

**Årsrapport for
1. juli 2024 - 30. juni 2025**

CVR-nr. 32 14 20 60

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling den 09/12/2025

Poul A.B. Nielsen
Dirigent



Indholdsfortegnelse

Påtegninger

Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2

Ledelsesberetning

Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4

Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. juli 2024 - 30. juni 2025	5
Balance 30. juni 2025	6
Egenkapitalopgørelse	8
Noter til årsregnskabet	9



Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2024 - 30. juni 2025 for PAN Ejendomsinvest II ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Selskabet opfylder betingelserne for at undlade at lade årsregnskabet revidere.

Årsregnskabet giver efter min opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2024/25.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Gårslev, den 9. december 2025

Direktion

Poul A. B. Nielsen
direktør



Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til ledelsen i PAN Ejendomsinvest II ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for PAN Ejendomsinvest II ApS for regnskabsåret 1. juli 2024 - 30. juni 2025 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis.

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 vedrørende 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.

Trekantområdet, den 9. december 2025

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Morten Elbæk Jensen
statsautoriseret revisor
mne27737

Kim Nygaard
registreret revisor
mne12318



Selskabsoplysninger

Selskabet	PAN Ejendomsinvest II ApS Gårslev Østergade 14 7080 Børkop CVR-nr: 32 14 20 60 Regnskabsperiode: 1. juli 2024 - 30. juni 2025 Stiftet: 29. april 2009 Regnskabsår: 16. regnskabsår Hjemstedskommune: Vejle
Direktion	Poul A. B. Nielsen
Revisor	PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Herredsvej 32 7100 Vejle



Ledelsesberetning

Væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet er udvikling og udlejning af fast ejendom.

Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2024/25 udviser et underskud på DKK 789.254, og selskabets balance pr. 30. juni 2025 udviser en negativ egenkapital på DKK 1.022.171.

Kapitalberedskabet

Ledelsen er opmærksom på selskabslovgivningens kapital tabs bestemmelser og vil nøje følge udviklingen i indtjeningen. Ledelsen forventer, at den tabte kapital vil kunne reableres via driftsresultater i de nærmeste år eller om fornødent ved kapitalforhøjelse.

Going Concern

Der henvises til beskrivelse i regnskabets note 1.

Begivenheder efter balancedagen

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



Resultatopgørelse 1. juli 2024 - 30. juni 2025

(DKK)	Note	2024/25	2023/24
Bruttoresultat		-116.860	46.502
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		0	-65.884
Andre driftsomkostninger		-7.000	0
Resultat før finansielle poster		-123.860	-19.382
Finansielle indtægter		989	0
Finansielle omkostninger		-666.383	-320.957
Resultat før skat		-789.254	-340.339
Skat af årets resultat		0	0
Årets resultat		-789.254	-340.339

Resultatdisponering

(DKK)	2024/25	2023/24
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat	-789.254	-340.339
	-789.254	-340.339



Balance 30. juni 2025

Aktiver

(DKK)	Note	2024/25	2023/24
Grunde og bygninger		0	5.370.708
Materielle anlægsaktiver under udførelse		8.594.593	0
Materielle anlægsaktiver	3	8.594.593	5.370.708
Anlægsaktiver		8.594.593	5.370.708
Periodeafgrænsningsposter		3.597	3.497
Tilgodehavender		3.597	3.497
Likvide beholdninger		6.290	51.119
Omsætningsaktiver		9.887	54.616
Aktiver		8.604.480	5.425.324



Balance 30. juni 2025

Passiver

(DKK)	Note	2024/25	2023/24
Selskabskapital		125.000	125.000
Overført resultat		-1.147.171	-357.918
Egenkapital		-1.022.171	-232.918
Gæld til tilknyttede virksomheder		7.568.551	4.259.026
Deposita		48.500	56.000
Anden gæld		1.000.000	1.000.000
Langfristede gældsforpligtelser		8.617.051	5.315.026
Gæld til tilknyttede virksomheder		953.057	306.673
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		7.376	7.376
Anden gæld		49.167	29.167
Kortfristede gældsforpligtelser		1.009.600	343.216
Gældsforpligtelser		9.626.651	5.658.242
Passiver		8.604.480	5.425.324
Going concern	1		
Medarbejderforhold	2		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	4		
Anvendt regnskabspraksis	5		



Egenkapitalopgørelse

(DKK)	Selskabskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. juli	125.000	-357.917	-232.917
Årets resultat	0	-789.254	-789.254
Egenkapital 30. juni	125.000	-1.147.171	-1.022.171



Noter til årsregnskabet

1. Going concern

Pr. 30. juni 2025 er selskabets egenkapital negativ med DKK 1.022.171 og arbejdskapitalen er negativ med DKK 999.713.

Selskabet har hidtil modtaget likviditetsmæssig støtte fra et søsterselskab, således at det har været muligt at betale selskabets forpligtelser i takt med, at de forfalder. Det er ledelsens vurdering, at likviditetsmæssig støtte fra søsterselskabet også vil blive opnået fremadrettet, hvorfor regnskabet aflægges med fortsat drift for øje, men der foreligger ikke bindende aftale herom i form af en støtteerklæring. Det er afgørende for tilstrækkeligheden af selskabets kapitalberedskab, at likviditetsmæssig støtte kan opnås, men idet der ikke foreligger støtteerklæringer er der væsentlig usikkerhed om, hvorvidt støtte vil blive opnået, hvilket indikerer, at der kan rejses betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften, og at virksomheden derfor muligvis vil være ude af stand til at realisere sine aktiver og indfri sine forpligtelser som led i den normale drift.

2. Medarbejderforhold

	2024/25	2023/24
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	0	0

3. Materielle anlægsaktiver

(DKK)	Grunde og bygninger	Materielle anlægsaktiver under udførelse
Kostpris 1. juli	5.436.592	0
Tilgang i årets løb	3.223.885	0
Overførsler i årets løb	-8.660.477	8.660.477
Kostpris 30. juni	0	8.660.477
Ned- og afskrivninger 1. juli	65.884	0
Overførsler i årets løb	-65.884	65.884
Ned- og afskrivninger 30. juni	0	65.884
Regnskabsmæssig værdi 30. juni	0	8.594.593

4. Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

Eventualaktiver

Ikke indregnet udskudt skatteaktiv andrager TDKK 252.



Noter til årsregnskabet

5. Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for PAN Ejendomsinvest II ApS for 2024/25 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 2024/25 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.

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

Resultatopgørelse

Nettoomsætning

Lejeindtægter indregnes med de til regnskabsperioden tilhørende lejeindtægter.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til drift af ejendom og administration m.v.

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.

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.



Noter til årsregnskabet

5. Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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

Øvrige bygninger 50 år

Restværdierne for anlægsaktiverne er fastsat til anskaffelsessum for grunde.

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.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet som aktiver omfatter afholdte forudbetalte omkostninger vedrørende forsikringspræmier.

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.

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 acontoskatte. 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.