

**Panduro Ejendomme Herning ApS**  
Vesterlindvej 32, 7400 Herning

CVR-nr. 41 88 58 66

**Årsrapport**

**1. juni 2024 - 31. maj 2025**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 1. december 2025

---

Flemming Understrup Lind Panduro  
Dirigent

# Indholdsfortegnelse

---

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab 1. juni 2024 - 31. maj 2025</b>	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13

## Ledespåtegning

---

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. juni 2024 - 31. maj 2025 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 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juni 2024 - 31. maj 2025.

Bestyrelse og direktion anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2024/25 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Herning, den 1. december 2025

### 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 2024 - 31. maj 2025 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 revisorerets 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 1. december 2025

### 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

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.

### Væsentlige ændringer i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold

Der har ikke været væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold.

Årets bruttotab udgør -131 t.kr. mod 440 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør -423 t.kr. mod -855 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.

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

### Bruttotab

Bruttotab 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.

### Værdiregulering af investeringsejendomme

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

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Af- og nedskrivninger

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

### 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 sambeskattede 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

### Investeringsjendomme

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

Investeringsjendomme 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”.

Investeringsjendomme 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.

## Anvendt regnskabspraksis

---

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

### Tilgodehavender

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

Der nedskrives til nettorealisationseværdien 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.

### 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 selskabsskat” eller ”Skyldig selskabsskat”.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Panduro Ejendomme Herning ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

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. Udskudt skat måles til nettorealisationseværdi.

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.

## 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.

### Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

Øvrige gældsforpligtelser, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

**Resultatopgørelse 1. juni - 31. maj**

<u>Note</u>	<u>2024/25</u>	<u>2023/24</u>
<b>Bruttotab</b>	<b>-131.323</b>	<b>440.208</b>
Værdiregulering af investeringsejendomme	-123.075	-1.358.639
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	<u>-182</u>	<u>0</u>
<b>Driftsresultat</b>	<b>-254.580</b>	<b>-918.431</b>
Andre finansielle indtægter	1.026	40
2 Øvrige finansielle omkostninger	<u>-288.007</u>	<u>-178.777</u>
<b>Resultat før skat</b>	<b>-541.561</b>	<b>-1.097.168</b>
3 Skat af årets resultat	<u>119.032</u>	<u>241.866</u>
<b>Årets resultat</b>	<b><u>-422.529</u></b>	<b><u>-855.302</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Disponeret fra overført resultat	<u>-422.529</u>	<u>-855.302</u>
<b>Disponeret i alt</b>	<b><u>-422.529</u></b>	<b><u>-855.302</u></b>

**Balance 31. maj**

<b>Aktiver</b>		
<u>Note</u>	<u>2025</u>	<u>2024</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		
4 Investeringsejendomme	<u>17.525.417</u>	<u>15.609.555</u>
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>17.525.417</u>	<u>15.609.555</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>17.525.417</u></b>	<b><u>15.609.555</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Andre tilgodehavender	<u>17.823</u>	<u>41.289</u>
Tilgodehavender i alt	<u>17.823</u>	<u>41.289</u>
Likvide beholdninger	<u>1.738.582</u>	<u>2.085.527</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>1.756.405</u></b>	<b><u>2.126.816</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>19.281.822</u></b>	<b><u>17.736.371</u></b>

## Balance 31. maj

<b>Passiver</b>		
<u>Note</u>	<u>2025</u>	<u>2024</u>
<b>Egenkapital</b>		
Virksomhedskapital	150.000	150.000
Overført resultat	4.036.160	4.458.689
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>4.186.160</b>	<b>4.608.689</b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		
Hensættelser til udskudt skat	350.531	469.563
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>350.531</b>	<b>469.563</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
5 Gæld til realkreditinstitutter	9.560.986	6.188.153
Langfristede gældsforpligtelser i alt	9.560.986	6.188.153
Kortfristet del af langfristet gæld	303.287	272.947
Modtagne forudbetalinger fra kunder	9.170	14.300
Leverandører af varer og tjenesteydelser	27.038	554.222
Gæld til tilknyttede virksomheder	4.546.712	5.178.898
Selskabsskat	0	67.242
Anden gæld	297.938	382.357
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	5.184.145	6.469.966
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>14.745.131</b>	<b>12.658.119</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>19.281.822</b>	<b>17.736.371</b>

- 1 Medarbejderforhold
- 6 Oplysninger om dagsværdi
- 7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser
- 8 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

## Egenkapitalopgørelse

---

	Virksomhedskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. juni 2023	150.000	5.313.991	5.463.991
Årets overførte overskud eller underskud	0	-855.302	-855.302
Egenkapital 1. juni 2024	150.000	4.458.689	4.608.689
Årets overførte overskud eller underskud	0	-422.529	-422.529
	<b>150.000</b>	<b>4.036.160</b>	<b>4.186.160</b>

## Noter

	<u>2024/25</u>	<u>2023/24</u>
<b>1. Medarbejderforhold</b>		
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>2. Øvrige finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	107.433	26.519
Andre finansielle omkostninger	<u>180.574</u>	<u>152.258</u>
	<b><u>288.007</u></b>	<b><u>178.777</u></b>
<b>3. Skat af årets resultat</b>		
Årets regulering af udskudt skat	<u>-119.032</u>	<u>-241.866</u>
	<b><u>-119.032</u></b>	<b><u>-241.866</u></b>
	<u>31/5 2025</u>	<u>31/5 2024</u>
<b>4. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris 1. juni	16.962.701	13.276.698
Tilgang i årets løb	<u>2.038.937</u>	<u>3.686.003</u>
<b>Kostpris 31. maj</b>	<b><u>19.001.638</u></b>	<b><u>16.962.701</u></b>
Regulering til dagsværdi 1. juni	-1.353.146	5.493
Årets regulering til dagsværdi	<u>-123.075</u>	<u>-1.358.639</u>
<b>Regulering til dagsværdi 31. maj</b>	<b><u>-1.476.221</u></b>	<b><u>-1.353.146</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. maj</b>	<b><u>17.525.417</u></b>	<b><u>15.609.555</u></b>

Selskabets investeringsejendomme består af to boligejendomme på i alt 1.409 m<sup>2</sup> beliggende i Herning.

Investeringsejendommene er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi (niveau 3 i dagsværdihierarkiet) ved anvendelse af en afkastbaseret model.

Måling til dagsværdi foretages for hver enkelt ejendom med udgangspunkt i ejendommens detaljerede budget for det kommende driftsår, korrigeret for udsving der har karakter af enkeltstående hændelser.

## Noter

### 4. Investeringsejendomme (fortsat)

Den anvendte afkastmodel, som har været anvendt konsistent i mange år, indeholder følgende hovedelementer:

Aktuel lejeindtægt

+/- Reguleringer til lejen

- Vedligeholdelsesomkostninger

- Driftsomkostninger

- Administration

= Reguleret driftsresultat

/ Afkastprocent

= Bruttoværdi

+ Deposita og forudbetalt leje

- Fradrag for væsentlige renoveringsprojekter eller ombygninger mv.

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

#### Følsomhedsanalyse

Dagsværdien af investeringsejendommene udgør 17.525 t.kr. pr. 31. maj 2025. 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 1.330 t.kr. Et fald i afkastprocenten på 0,5 %-point pr. ejendom vil medføre en stigning i dagsværdien på 1.574 t.kr.

### 5. Gæld til realkreditinstitutter

	<u>31/5 2025</u>	<u>31/5 2024</u>
Gæld til realkreditinstitutter i alt	9.864.273	6.461.100
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-303.287</u>	<u>-272.947</u>
	<b><u>9.560.986</u></b>	<b><u>6.188.153</u></b>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>8.525.477</u>	<u>5.237.011</u>

## Noter

---

### 6. Oplysninger om dagsværdi

	<b>Investerings- ejendomme</b>
Dagsværdi 31. maj	<u>17.525.417</u>
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	<u>-123.076</u>

### 7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 9.927 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. maj 2025 udgør 17.525 t.kr.

### 8. Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

#### Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Panduro Holding Herning ApS, CVR-nr. 41907851, som er administrations-selskab 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 kil-deskat på renter, royalties og udbytter.

De sambeskattede virksomheders samlede, kendte nettoforpligtelse vedrørende selskabsskat fremgår af årsregnskabet for administrations-selskabet.

Hæftelse vedrørende forpligtelse i forbindelse med kildeskatter af udbytte, renter og royalties udgør estimeret maksimalt: 0 t.kr.

Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter eller kildeskatter mv. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet be-løb.