

Pank/Hansen Invest ApS
Majvej 20
8210 Aarhus V

CVR-nr. 42427179

ÅRSRAPPORT
1. juli 2024 - 30. juni 2025

(4. regnskabsår)

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 19. december 2025

Martin Bjørn Hansen
Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

Ledespåtegning.....	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab.....	4
Selskabsoplysninger.....	5
Ledelsesberetning.....	6
Anvendt regnskabspraksis.....	7
Resultatopgørelse.....	10
Aktiver.....	11
Passiver.....	12
Noter.....	13

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato aflagt årsregnskabet for perioden 1. juli 2024 - 30. juni 2025 for Pank/Hansen Invest ApS.

Selskabet opfylder betingelserne for at fravælge revision, jf. årsregnskabsloven § 135, og har valgt at benytte denne mulighed for regnskabsåret. Årsregnskabet, der ikke er revideret, aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. juli 2024 - 30. juni 2025.

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

Årsregnskabet indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus V, den 17. december 2025

Direktion

Kasper Pank
Direktør

Martin Bjørn Hansen
Direktør

REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF ÅRSREGNSKAB

Til den daglige ledelse i Pank/Hansen Invest ApS

Jeg har opstillet årsregnskabet for Pank/Hansen Invest ApS for perioden 1. juli 2024 - 30. juni 2025 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Jeg har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Jeg har anvendt min faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Jeg har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors 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 jeg ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet mig til brug for at opstille årsregnskabet. Jeg udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Horsens, den 17. december 2025

Lidegaard revision & rådgivning, Registreret
revisionsanpartsselskab
CVR nr.: 27511511

Dorthe Kristiansen
Registreret Revisor
mne2573

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet:	Pank/Hansen Invest ApS Majvej 20 8210 Aarhus V
CVR-nr.:	42427179
Stiftet:	28. maj 2021
Regnskabsår:	1. juli - 30. juni
Direktion:	Kasper Pank Direktør Martin Bjørn Hansen Direktør
Pengeinstitut:	Sparekassen Danmark
Revisor:	Lidegaard revision & rådgivning, Registreret revisionsan Lichtenbergsgade 3. b 8700 Horsens CVR nr.: 27511511

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 perioden, som er af så væsentlig karakter, at det kræver omtale i ledelsesberetningen.

Periodens 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 2024/25 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Ændring i anvendt regnskabspraksis

I sammenligningstallene for regnskabsåret 2023/2024 var selskabets udlejningsejendomme fejlagtigt præsenteret under Grunde og bygninger. Ejendommene opfylder definitionen på investeringsejendomme, idet de er erhvervet og besiddes med henblik på at opnå lejeindtægter og værdistigning.

Præsentationen er derfor ændret, således at ejendommene fremover præsenteres under Investeringsejendomme, og sammenligningstal er tilpasset i overensstemmelse hermed.

Omklassifikationen har ingen beløbsmæssigt effekt på resultat, balancesummer eller egenkapital, idet ejendommene både tidligere og fremover måles til kostpris med fradrag af af- og nedskrivninger.

Generelt om indregning og måling

Årsregnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

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.

Årsregnskabet aflægges i danske kroner.

RESULTATOPGØRELSEN

Bruttofortjeneste

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

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne "Lejeindtægter af investeringsejendomme, andre driftsindtægter, investeringsejendommens driftsomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Lejeindtægter af investeringsejendomme

Lejeindtægter af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

Investeringsejendommens driftsomkostninger

Investeringsejendommens driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, vedligeholdelse og udgift til ejerforening.

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.

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 poster direkte på egenkapitalen.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, og ved efterfølgende måling til kostpris med fradrag af af-og nedskrivninger.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til afskaffelsestidspunktet, 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 ejendomsomkostninger.

Investeringsejendomme har som øvrige materielle aktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostprisen med fradrag af eventuel restværdi, afskrives lineært over den forventede brugstid, baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

	Brugstid	Restværdi
Investeringsejendomme	25 år	80 %
Nyt tag(Investeringsejendomme)	25 år	0 %

Afskrivningsgrundlaget opgøres under hensyntagen til aktivets restværdi og reduceres med eventuelle nedskrivninger. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle, materielle og finansielle anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hver enkelt aktiv henholdsvis pengestrømsgenererende enhed. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelse af aktivet eller aktivgruppen og forventede pengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tidligere indregnede nedskrivninger tilbageføres, når begrundelsen for nedskrivningen ikke længere består. Nedskrivning på goodwill tilbageføres ikke.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og indlånskonti i pengeinstitutter, herunder valutakonti og sikringskonti.

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.

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 nettorealiseringsværdi.

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 og gæld til kreditinstitutter er 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.

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

RESULTATOPGØRELSE
1. juli 2024 - 30. juni 2025

	2024/2025	2023/2024
	DKK	DKK
Bruttofortjeneste.....	133.077	133.329
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver.....	<u>-17.429</u>	<u>-14.794</u>
Resultat før finansielle poster.....	115.648	118.535
Andre finansielle indtægter.....	77	28
Andre finansielle omkostninger.....	<u>-69.030</u>	<u>-63.489</u>
Resultat før skat	46.695	55.074
Skat af årets resultat.....	<u>-10.618</u>	<u>-12.105</u>
Årets resultat.....	<u>36.077</u>	<u>42.969</u>
Overført resultat.....	<u>36.077</u>	<u>42.969</u>
Forslag til resultatdisponering.....	<u>36.077</u>	<u>42.969</u>

BALANCE PR. 30. juni 2025

AKTIVER

	2024/2025	2023/2024
	DKK	DKK
Investeringsjendomme.....	<u>1.872.864</u>	<u>1.706.977</u>
Materielle anlægsaktiver.....	1.872.864	1.706.977
Udskudt skatteaktiv.....	<u>25.723</u>	<u>20.801</u>
Finansielle anlægsaktiver.....	<u>25.723</u>	<u>20.801</u>
Anlægsaktiver.....	1.898.587	1.727.778
Likvide beholdninger.....	32.618	54.338
Omsætningsaktiver.....	32.618	54.338
Aktiver.....	<u>1.931.205</u>	<u>1.782.116</u>

BALANCE PR. 30. juni 2025

PASSIVER

	2024/2025	2023/2024
	DKK	DKK
Virksomhedskapital.....	40.000	40.000
Overført resultat.....	95.253	59.176
Egenkapital.....	135.253	99.176
Prioritetsgæld.....	1.150.827	1.187.489
Gæld til kreditinstitutter.....	136.339	0
Deposita.....	41.400	41.400
Selskabsskat.....	13.540	0
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse.....	363.934	370.529
2 Langfristede gældsforpligtigelser.....	1.706.040	1.599.418
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtigelser.....	49.764	36.087
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....	18.125	18.125
Selskabsskat.....	11.004	12.710
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring.....	11.019	16.600
Kortfristede gældsforpligtigelser.....	89.912	83.522
Passiver.....	1.931.205	1.782.116
3 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

NOTER

	2024/2025 DKK	2023/2024 DKK
1 Antal personer beskæftiget		
Antal personer beskæftiget i gennemsnit (ingen personalenote).....	<u>0</u>	<u>0</u>
Antal personer beskæftiget.....	<u>0</u>	<u>0</u>

	Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
2 Langfristede gældsforpligtigelser				
Prioritetsgæld.....	1.223.576	1.187.489	36.662	998.231
Gæld til kreditinstitutter.....	0	149.441	13.102	75.463
Deposita.....	41.400	41.400	0	0
Selskabsskat.....	0	13.540	0	0
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse.....	<u>370.529</u>	<u>363.934</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Langfristede gældsforpligtigelser.....	<u>1.635.505</u>	<u>1.755.804</u>	<u>49.764</u>	<u>1.073.694</u>

	2024/2025 DKK	2023/2024 DKK
--	------------------	------------------

3 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Der er afgivet pant investeringsejendomme til realkreditinstitutter kr. 1.318.000. Restgæld pr. 30/6 2025 kr. 1.187.489. Regnskabsmæssig værdi af investeringsejendomme udgør kr. 1.872.864.

Sparekassen Danmark har underpant i ejerpantebrev i investeringsejendomme for kr. 150.000