

# PHM 14 ApS

c/o Finn Stoklund, Søgade 8, 6000 Kolding  
CVR-nr. 35 39 04 72

Årsrapport 2024

1. januar - 31. december

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling, den 14. maj 2025

---

Finn Kildegaard Stoklund

# Indholdsfortegnelse

## Selskabsoplysninger

Selskabsoplysninger 3

## Erklæringer

Ledelsespåtegning 4

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang 5-6

## Ledelsesberetning

Ledelsesberetning 7

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

Resultatopgørelse 8

Balance 9-10

Egenkapitalopgørelse 11

Noter 12-13

Anvendt regnskabspraksis 14-16

## Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	PHM 14 ApS c/o Finn Stoklund Søgade 8 6000 Kolding
	CVR-nr.: 35 39 04 72 Stiftet: 1. juli 2013 Kommune: Kolding Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Direktion</b>	Finn Kildegaard Stoklund
<b>Revision</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Kolding Åpark 8A, 7. sal 6000 Kolding
<b>Pengeinstitut</b>	Jyske Bank Jernbanegade 5 6000 Kolding

# Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 for PHM 14 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024.

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

Det indstilles på generalforsamlingen at årsregnskabet for 1. januar - 31. december 2025 ikke skal revideres. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kolding, den 14. maj 2025

Direktion:

---

Finn Kildegaard Stoklund

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

## Til kapitalejeren i PHM 14 ApS

### Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for PHM 14 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

### Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

### Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Kolding, den 14. maj 2025

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

Henrik Paulsen  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne36188

# Ledelsesberetning

## **Væsentligste aktiviteter**

Selskabets hovedaktivitet består i at eje kapitalandele, og udøve virksomhed forbundet hermed.

## **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabet er i 2024 fusioneret med søsterselskabet FKS Ejendomme ApS. Fusioen er sket pr. 1. januar 2024 med PHM 14 ApS som det fortsættende selskab og FKS ejendomme ApS som det ophørende selskab. Der er sket tilpasning af sammenligningstal.

Årsrapporten for 1. januar 2024 - 31. december 2024 omfatter således aktiviteterne for både det fortsættende selskab og det ophørende selskab. Fusionen er regnskabsmæssigt behandlet i overensstemmelse med sammenlægningsmetoden.

## **Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2024 kr.	2023 tkr.
<b>Bruttotab</b>		<b>-57.591</b>	<b>-42</b>
Af- og nedskrivninger		-27.500	0
<b>Driftsresultat</b>		<b>-85.091</b>	<b>-42</b>
Indtægter af andre finansielle anlægsaktiver		0	466
Andre finansielle indtægter		87.791	151
Øvrige finansielle omkostninger	1	-58.859	-186
<b>Resultat før skat</b>		<b>-56.159</b>	<b>389</b>
Skat af årets resultat		-89.119	-22
<b>Årets resultat</b>		<b>-145.278</b>	<b>367</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Foreslået udbytte for regnskabsåret		135.000	122
Overført resultat		-280.278	245
<b>I alt</b>		<b>-145.278</b>	<b>367</b>

## Balance 31. december

### Aktiver

	Note	2024 kr.	2023 tkr.
Grunde og bygninger		2.240.000	2.267
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>2</b>	<b>2.240.000</b>	<b>2.267</b>
Andre værdipapirer og kapitalandele		2.833.326	2.833
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>	<b>3</b>	<b>2.833.326</b>	<b>2.833</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>5.073.326</b>	<b>5.100</b>
<hr/>			
Andre tilgodehavender		63.389	54
Tilgodehavende selskabsskat		7.000	0
Periodeafgrænsningsposter		0	9
<b>Tilgodehavender</b>		<b>70.389</b>	<b>63</b>
Andre værdipapirer og kapitalandele	4	1.442.336	1.560
<b>Værdipapirer og kapitalandele</b>		<b>1.442.336</b>	<b>1.560</b>
Likvide beholdninger		30.342	141
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>1.543.067</b>	<b>1.764</b>
<hr/>			
<b>Aktiver</b>		<b>6.616.393</b>	<b>6.864</b>
<hr/>			

## Balance 31. december

### Passiver

	Note	2024 kr.	2023 tkr.
Anpartskapital		81.000	80
Overført resultat		5.673.433	5.955
Foreslået udbytte for regnskabsåret		135.000	122
<b>Egenkapital</b>		<b>5.889.433</b>	<b>6.157</b>
<hr/>			
Gæld til pengeinstitutter		695.588	486
Leverandører af varer og tjenesteydelser		11.000	11
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		0	30
Selskabsskat		0	15
Anden gæld		20.372	165
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>726.960</b>	<b>707</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>726.960</b>	<b>707</b>
<hr/>			
<b>Passiver</b>		<b>6.616.393</b>	<b>6.864</b>

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser 5

Medarbejderforhold 6

## Egenkapitalopgørelse

kr.	Anpartskapital	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabsåret	I alt
Egenkapital 31. december 2023	80.000	1.839.861	122.000	2.041.861
Tilgang af egenkapital ved fusion	1.000	4.113.850		4.114.850
<b>Korrigeret egenkapital 1. januar 2024</b>	<b>81.000</b>	<b>5.953.711</b>	<b>122.000</b>	<b>6.156.711</b>
Forslag til resultatdisponering		-280.278	135.000	-145.278
<b>Transaktioner med ejere</b>				
Ordinært udbytte			-122.000	-122.000
<b>Egenkapital 31. december 2024</b>	<b>81.000</b>	<b>5.673.433</b>	<b>135.000</b>	<b>5.889.433</b>

---

## Noter

	2024 kr.	2023 tkr.
<b>1   Øvrige finansielle omkostninger</b>		
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	0	131
Finansielle omkostninger i øvrigt	58.859	55
	<b>58.859</b>	<b>186</b>

## 2 | Materielle anlægsaktiver

kr.	Grunde og bygninger
Kostpris 1. januar 2024	2.350.000
<b>Kostpris 31. december 2024</b>	<b>2.350.000</b>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2024	82.500
Årets afskrivninger	27.500
<b>Af- og nedskrivninger 31. december 2024</b>	<b>110.000</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024</b>	<b>2.240.000</b>

## 3 | Finansielle anlægsaktiver

kr.	Andre værdipapirer og kapitalandele
Kostpris 1. januar 2024	2.833.326
<b>Kostpris 31. december 2024</b>	<b>2.833.326</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024</b>	<b>2.833.326</b>

## 4 | Andre værdipapirer og kapitalandele

Under omsætningsaktiver indgår værdipapirer målt til dagsværdi med følgende beløb:

kr.	Inv. foreningsbeviser
Dagsværdi 31. december 2024	1.442.336
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen	73.927

## 5 | Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitut på 696 tkr. har selskabet givet ejerpantebrev på 1.000 t.kr. i ejendommen, hvis regnskabsmæssige værdi på balancedagen udgør 2.240 tkr.

## Noter

2024 2023

### 6 | Medarbejderforhold

Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit:

1

1

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for PHM 14 ApS for 2024 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Der er i regnskabsåret gennemført en fusion af PHM 14 ApS og FKS Ejendomme ApS med PHM 14 ApS som det fortsættende selskab. Fusionen er gennemført efter sammenlægningsmetoden og har en akkumuleret effekt på selskabets egenkapital på 4.115 tkr.

## Resultatopgørelsen

### Huslejeindtægter

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder kontorholdsomkostninger mv.

### Indtægter af andre finansielle anlægsaktiver

Indtægter af andre finansielle anlægsaktiver omfatter afkast i form af renter, udbytte, dagsværdireguleringer o.l. af finansielle anlægsaktiver, der ikke er kapitalandele i tilknyttede eller associerede virksomheder.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger vedr. gæld og transaktioner i fremmed valuta samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Renteindtægter og -omkostninger beregnes på amortiserede kostpriser.

### 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 i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger, produktionsanlæg og maskiner samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede 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.

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

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	20 år	77 %

## Anvendt regnskabspraksis

Fortjeneste eller tab ved salg 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 eller andre driftsomkostninger.

### Finansielle anlægsaktiver

Finansielle anlægsaktiver omfatter andre kapitalandele, der ikke forventes afhændet. Disse måles til kostpris, da kapitalandelene er unoterede.

### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver samt 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 hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdien fratrukket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra fortsat anvendelse af aktivet eller aktivgruppen og det forventede provenu ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid. Der anvendes en diskonteringsrente, som afspejler den risikofri markedsrente og ejernes afkastkrav for tilsvarende aktiver. Vækstraten i terminalperioden fastsættes i overensstemmelse med branchenormen.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Der 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.

Tilgodehavender, hvorpå der ikke foreligger en objektiv indikation på værdiforringelse på individuelt niveau, vurderes på porteføljeniveau for objektiv indikation for værdiforringelse. Porteføljerne baseres primært på debitorernes hjemsted og kreditvurdering i overensstemmelse med selskabets kreditrisikostyringspolitik. De objektive indikatorer, som anvendes for porteføljer, er fastsat baseret på historiske tabserfaringer.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringsssats anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

### Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer indregnet under omsætningsaktiver omfatter børsnoterede obligationer, aktier og andre værdipapirer. Børsnoterede værdipapirer måles til børskurs. Ikke-børsnoterede kapitalandele måles til kostpris. Andre værdipapirer måles til kostpris i det omfang en tilnærmet salgsværdi ikke kan opgøres pålideligt.

# Anvendt regnskabspraksis

## Skyldig skat 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 af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at blive anvendt inden for en overskuelig årrække, 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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

## Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således forskellen mellem netto-provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Amortiseret kostpris for kortfristede forpligtelser svarer normalt til nominal værdi.