

## **ph - ejendomme a/s**

**Hansted Mølle Vej 19  
Nytorp  
7730 Hanstholm**

**CVR-nr. 28 51 74 75**

**Årsrapport for perioden  
1. januar til 31. december 2024  
(20. regnskabsår)**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsam-  
ling den 30. juni 2025

---

Poul Hundahl  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab</b>	
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	5
Balance 31. december	6
Noter	8
Anvendt regnskabspraksis	12

## Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 for ph - ejendomme a/s.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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

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

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Nytorp, den 10. marts 2025

### Direktion

Poul Hundahl  
direktør

### Bestyrelse

Eli Hundahl  
formand

Christina Hundahl  
næstformand

Poul Hundahl

## Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

### *Til kapitalejeren i ph - ejendomme a/s*

Vi har opstillet årsrapporten for ph - ejendomme a/s for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsrapporten 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 vor faglige ekspertise til at assistere virksomheden med at udarbejde og præsentere årsrapporten i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsrapporten samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsrapporten, er virksomhedens 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, virksomheden har givet os til brug for at opstille årsrapporten. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Ås, den 10. marts 2025

Revirk Rådgivning  
Statsautoriseret Revisor  
CVR-nr. 20 52 79 86

Jesper Kirk  
Statsautoriseret Revisor  
mne32052

## Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	ph - ejendomme a/s Hansted Mølle Vej 19 Nytorp 7730 Hanstholm  Telefon: 35241350  Hjemmeside: <a href="http://www.poulhundahl.dk">www.poulhundahl.dk</a>  CVR-nr.: 28 51 74 75  Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2024  Hjemsted: Thisted
<b>Bestyrelse</b>	Eli Hundahl, formand Christina Hundahl, næstformand Poul Hundahl
<b>Direktion</b>	Poul Hundahl, direktør
<b>Revisor</b>	Revirk Rådgivning Statsautoriseret Revisor Åsvej 10 7700 Thisted

## **Ledelsesberetning**

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets formål er at drive virksomhed med udlejning af fastejendom og investering samt dermed efter direktionens skøn beslægtet virksomhed.

### **Usikkerhed ved indregning og måling**

Der er ikke forekommet usikkerhed ved indregning og måling i årsrapporten.

### **Usædvanlige forhold**

Selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2024 samt resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2024 er ikke påvirket af usædvanlige forhold.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2024 kr.	2023 kr.	2022 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>302.958</b>	<b>417.645</b>	<b>355.732</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		-287.754	-249.572	-594.352
Finansielle omkostninger	3	4.139	1.603	-7.044
<b>Resultat før skat</b>		<b>19.343</b>	<b>169.676</b>	<b>-245.664</b>
Skat af årets resultat	4	0	0	-59.123
<b>Årets resultat</b>		<b>19.343</b>	<b>169.676</b>	<b>-304.787</b>
Overført resultat		19.343	169.676	-304.787
		<b>19.343</b>	<b>169.676</b>	<b>-304.787</b>

## Balance 31. december

	Note	2024 kr.	2023 kr.	2022 kr.
<b>Aktiver</b>				
Investeringsejendomme	5	<u>3.917.368</u>	<u>4.205.122</u>	<u>4.454.694</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b><u>3.917.368</u></b>	<b><u>4.205.122</u></b>	<b><u>4.454.694</u></b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b><u>3.917.368</u></b>	<b><u>4.205.122</u></b>	<b><u>4.454.694</u></b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		<u>0</u>	<u>0</u>	<u>2.956</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<b><u>0</u></b>	<b><u>0</u></b>	<b><u>2.956</u></b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b><u>1.690.151</u></b>	<b><u>1.622.045</u></b>	<b><u>1.099.868</u></b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b><u>1.690.151</u></b>	<b><u>1.622.045</u></b>	<b><u>1.102.824</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b><u><u>5.607.519</u></u></b>	<b><u><u>5.827.167</u></u></b>	<b><u><u>5.557.518</u></u></b>

## Balance 31. december

	Note	2024 kr.	2023 kr.	2022 kr.
<b>Passiver</b>				
Virksomhedskapital		500.000	500.000	500.000
Overført resultat		190.043	170.699	1.022
<b>Egenkapital</b>	6	<b>690.043</b>	<b>670.699</b>	<b>501.022</b>
Modtagne forudbetalinger fra kunder		65.927	65.927	65.927
Leverandører af varer og tjenesteydelser		20.000	13.337	13.337
Gæld til tilknyttede virksomheder		3.127.252	3.238.711	3.238.711
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		89.708	72.318	72.318
Skyldigt sambeskatningsbidrag		0	142.627	142.627
Anden gæld		1.614.589	1.623.548	1.523.576
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>4.917.476</b>	<b>5.156.468</b>	<b>5.056.496</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>4.917.476</b>	<b>5.156.468</b>	<b>5.056.496</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>5.607.519</b>	<b>5.827.167</b>	<b>5.557.518</b>

## Noter

	<u>2024</u> kr.	<u>2023</u> kr.	<u>2022</u> kr.
<b>1 Nettoomsætning</b>			
Plantagevej	120.000	120.000	120.000
Kontor Fiskemelsfabrikken	<u>465.842</u>	<u>430.284</u>	<u>448.970</u>
	<u><b>585.842</b></u>	<u><b>550.284</b></u>	<u><b>568.970</b></u>
	<u>2024</u> kr.	<u>2023</u> kr.	<u>2022</u> kr.
<b>2 Personaleomkostninger</b>			
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit	<u>1</u>	<u>1</u>	<u>1</u>

## Noter

	2024	2023	2022
	kr.	kr.	kr.
<b>3 Finansielle omkostninger</b>			
Andre finansielle omkostninger	-4.139	-1.603	7.044
	<b>-4.139</b>	<b>-1.603</b>	<b>7.044</b>
<b>4 Skat af årets resultat</b>			
Årets aktuelle skat	0	0	59.123
	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>59.123</b>

## 5 Aktiver der måles til dagsværdi

### Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser

Ejendommens dagsværdi vurderes ved hjælp af en Discounted Cash Flow-model, hvordagsværdien fastsættes ved kapitalisering af afkast på grundlag af et detaljeret likviditetsbudget (Free Cash Flow (FCF))

Forudsætningerne i budgettet er baseret på eksisterende lejekontrakter og forventning til udvikling i lejemålene gældende både for lejeindtægter og driftsomkostninger.

I dagsværdiberegningerne er anvendt en gennemsnitlig forventet årlig inflationsrate på 4,0%.

### Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

#### Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdi vurderingen pr. 31. december 2024 er der anvendt en individuelt fastsat diskonteringsrate og et individuelt fastsat afkastkrav i intervallet 9,25 % - 11,50 %. Det kan opgøres til 11,00 %.

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

## Noter

### 5 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

Ændringer i gennemsnitlig diskonteringsrate / gennemsnitligt afkastkrav	-0,5%	Basis	0,5 %
	kr.	kr.	kr.
Afkastprocent	10,5	11,0	11,5
Dagsværdi	4.107.143	3.917.367	3.744.572
Ændring i dagsværdi	189.776	0	-172.795

## Noter

### 6 Egenkapital

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2024	500.000	170.700	670.700
Årets resultat	0	19.343	19.343
<b>Egenkapital 31. december 2024</b>	<b>500.000</b>	<b>190.043</b>	<b>690.043</b>

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2023	500.000	1.023	501.023
Årets resultat	0	169.676	169.676
<b>Egenkapital 31. december 2023</b>	<b>500.000</b>	<b>170.699</b>	<b>670.699</b>

Virksomhedskapitalen består af 500.000 aktier à nominelt kr. 1. Ingen aktier er tillagt særlige rettigheder.

Der har ikke været ændringer i virksomhedskapitalen i de seneste 5 år.

### 7 Eventualforpligtelser

### 8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Der er ikke stillet pant i virksomhedens aktiver.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for ph - ejendomme a/s for 2024 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2024 er aflagt i kr.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling samt andre driftsindtægter med fradrag af omkostninger til råvarer og hjælpe-materialer og andre eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Indtægter fra salg af handelsvarer og færdigvarer, indregnes i resultatopgørelsen, når levering og risikoovergang til køber har fundet sted, og hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

## **Anvendt regnskabspraksis**

Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter. Alle former for afgivne rabatter er fratrukket i nettoomsætningen.

### **Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer**

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer indeholder det forbrug af råvarer og hjælpematerialer, der er anvendt for at opnå årets nettoomsætning.

### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

### **Personaleomkostninger**

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere.

### **Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver**

Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver indeholder årets af- og nedskrivninger af immaterielle og 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, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

### **Skat af årets resultat**

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske dattervirksomheder. Dattervirksomheder indgår i sambeskatningen fra det tidspunkt, hvor de indgår i konsolideringen i koncernregnskabet og frem til det tidspunkt, hvor de udgår fra konsolideringen.

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

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 til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

Årets skat, som 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.

## Anvendt regnskabspraksis

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

##### *Investeringsejendomme*

Investeringsejendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Kostprisen for egne opførte investeringsejendomme omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen, herunder købsomkostninger og indirekte omkostninger til lønforbrug, materialer, komponenter og underleverandører indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Renteomkostninger på lån indregnes ikke i kostprisen i opførelses- og ombygningsperioder. Alle indirekte henførbare låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

#### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver samt kapitalandele i dattervirksomheder, associerede virksomheder og kapitalinteresser vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

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.

## Anvendt regnskabspraksis

### Egenkapital

#### Udbytte

Foreslået udbytte vises som en særskilt post under egenkapitalen. Udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

### Selskabsskat og udskudt skat

Der foretages regulering af udskudt skat vedrørende foretagne eliminerings af urealiserede koncerninterne avancer og -tab.

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.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt under-skud, 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.

### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter 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, så forskellen mellem nettoprovenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

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 amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

I finansielle forpligtelser indregnes tillige den kapitaliserede restleasingforpligtelse på finansielle leasingkontrakter.

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