

PH INVEST NAKSKOV ApS
Tårsvej 249
4900 Nakskov

CVR-nr. 34088128

ÅRSRAPPORT
1. januar 2025 - 31. december 2025

(10. regnskabsår)

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 16. marts 2026

Per Allan Hansen
Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

Ledespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	4
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	11
Aktiver	12
Passiver	13
Egenkapitalopgørelse	14
Noter	15

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato aflagt årsregnskabet for perioden 1. januar - 31. december 2025 for PH INVEST NAKSKOV 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 min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2025.

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

Årsregnskabet indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Nakskov, den 16. marts 2026

Direktion

Per Allan Hansen

REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF ÅRSREGNSKAB

Til den daglige ledelse i PH INVEST NAKSKOV ApS

Jeg har opstillet årsregnskabet for PH INVEST NAKSKOV ApS for perioden 1. januar - 31. december 2025 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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.

Maribo, den 16. marts 2026

Buch & Nørgaard A/S, Registreret
revisionsaktieselskab
CVR nr.: 71344517

Jan Buch
Registreret revisor
mne2445

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet: PH INVEST NAKSKOV ApS
Tårsvej 249
4900 Nakskov

Telefon: 54647810

E-mail: ph@investaps.dk

CVR-nr.: 34088128

Stiftet: 15. december 2011

Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Kunde nr.: 559

Direktion: Per Allan Hansen

Pengeinstitut: Lollands Bank
Nybrogade 3
4900 Nakskov

Revisor: Buch & Nørgaard A/S, Registreret revisionsaktieselskab
Kleinsvej 7
4930 Maribo
CVR nr.: 71344517

LEDELSESBERETNING

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter har i lighed med tidligere år bestået i at investere i kapitalandele, ejendomme og formueforvaltning.

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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Generelt

Årsregnskabet for PH INVEST NAKSKOV ApS for 2025 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.

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.

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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb.

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 nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer, varer under fremstilling og handelsvarer, andre driftsindtægter, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

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

Investeringsejendommens driftsomkostninger

Investeringsejendommens driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikring og vedligeholdelse samt fællesomkostninger.

Andre eksterne omkostninger

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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

Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets væsentligste aktivitet.

Resultat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder, associerede virksomheder og kapitalinteresser

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte tilknyttede virksomheder, associerede virksomheder og kapitalinteressers resultater efter skat.

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 realkreditlån samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Udbytte fra andre kapitalandele indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklarerer.

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 posteringer direkte på egenkapitalen.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

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

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og løn samt låneomkostninger fra specifik og generel låntagning, der direkte vedrører opførelsen af det enkelte aktiv.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellige.

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
Bygninger	50 år	0 %
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-8 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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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

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.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder, associerede virksomheder og kapitalinteresser

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder, associerede virksomheder og kapitalinteresser måles i modervirksomhedens regnskab efter den indre værdis metode. Virksomheden har valgt at anse indre værdis metode som en målemetode.

Tilknyttede virksomheder, associerede virksomheder og kapitalinteresser med negativ regnskabsmæssig indre værdi indregnes til kr. 0, og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives med moderselskabets andel af den negative indre værdi i det omfang, det vurderes som uerholdeligt.

Såfremt den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavender, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser i det omfang, modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække den tilknyttede virksomheds underbalance.

Nettoopskrivning af kapitalandele overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode, i det omfang den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen.

Nyerhvervede eller nystiftede virksomheder indregnes i årsregnskabet fra anskaffelsestidspunktet. Solgte eller afviklede virksomheder indregnes frem til afståelsestidspunktet.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af tilknyttede virksomheder, associerede virksomheder og kapitalinteresser opgøres som forskellen mellem nettosalgsprisen og den regnskabsmæssige værdi af nettoaktiver på salgstidspunktet inkl. ikke afskrevet goodwill. Fortjeneste og tab indregnes under indtægter af kapitalandele.

Andre værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer, optaget til handel på et reguleret marked, indregnes til salgsværdi på balancedagen.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

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

Egenkapital

Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode

Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode omfatter nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder samt kapitalinteresser i forhold til kostpris.

Reserven kan elimineres ved underskud, realisation af kapitalandele eller ændring i regnskabsmæssige skøn.

Reserven kan ikke indregnes med et negativt beløb.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Udbytte

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som en særskilt post under egenkapitalen. Forslag til udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

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.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser, som omfatter gæld til kreditinstitutter og leverandørgæld, indregnes ved låneoptagelse til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris.

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

RESULTATOPGØRELSE
1. januar - 31. december 2025

	2025 DKK	2024 DKK 1000
Bruttotab	-89.457	-20
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	-27.874	-122
Andre driftsomkostninger	-448.908	0
Resultat før finansielle poster	-566.239	-142
Indtægter af kapitalandele i kapitalinteresser	-22.065	103
Andre finansielle indtægter	760.003	925
Andre finansielle omkostninger	-490.942	-223
Resultat før skat	-319.243	663
Skat af årets resultat	-41.140	-150
Årets resultat	-360.383	513
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	-22.065	103
Foreslået udbytte	158.800	2.100
Overført resultat	-497.118	-1.690
Forslag til resultatdisponering	-360.383	513

BALANCE PR. 31. december 2025
AKTIVER

	2025 DKK	2024 DKK 1000
Grunde og bygninger	1.470.733	5.193
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	1.218	6
	<hr/>	<hr/>
Materielle anlægsaktiver	1.471.951	5.199
	<hr/>	<hr/>
Kapitalandele i kapitalinteresser	433.064	516
Andre værdipapirer og kapitalandele	3.065.124	3.421
	<hr/>	<hr/>
Finansielle anlægsaktiver	3.498.188	3.937
	<hr/>	<hr/>
Anlægsaktiver	4.970.139	9.136
	<hr/>	<hr/>
Andre tilgodehavender	38.724	66
Periodeafgrænsningsposter	3.795	9
	<hr/>	<hr/>
Tilgodehavender	42.519	75
	<hr/>	<hr/>
Likvide beholdninger	134.128	53
	<hr/>	<hr/>
Omsætningsaktiver	176.647	128
	<hr/>	<hr/>
Aktiver	5.146.786	9.264
	<hr/>	<hr/>

BALANCE PR. 31. december 2025
PASSIVER

	2025 DKK	2024 DKK 1000
Virksomhedskapital	80.000	80
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	345.066	428
Overført resultat	3.766.968	4.204
Foreslået udbytte	158.800	2.100
	<hr/>	<hr/>
Egenkapital	4.350.834	6.812
	<hr/>	<hr/>
Prioritetsgæld	724.682	2.231
	<hr/>	<hr/>
3 Langfristede gældsforpligtigelser	724.682	2.231
	<hr/>	<hr/>
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtigelser	19.500	66
Leverandører af varer og tjenesteydelser	388	0
Selskabsskat	22.634	132
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring	28.748	23
	<hr/>	<hr/>
Kortfristede gældsforpligtigelser	71.270	221
	<hr/>	<hr/>
Passiver	5.146.786	9.264
	<hr/>	<hr/>
4 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.		
5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	2025	2024
	DKK	DKK 1000
Virksomhedskapital primo	<u>80.000</u>	<u>80</u>
Virksomhedskapital ultimo	<u>80.000</u>	<u>80</u>
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode, primo	427.131	485
Årets bevægelse, resultatdisponering	-22.065	103
Vedtaget udbytte i datterselskab	<u>-60.000</u>	<u>-160</u>
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode ultimo	<u>345.066</u>	<u>428</u>
Overført overskud eller tab, primo	4.204.086	5.734
Vedtaget udbytte i datterselskab	60.000	160
Årets resultat	-338.318	410
Foreslået udbytte	<u>-158.800</u>	<u>-2.100</u>
Overført overskud eller tab, ultimo	<u>3.766.968</u>	<u>4.204</u>
Foreslået udbytte, primo	2.100.000	222
Foreslået udbytte	158.800	2.100
Udloddet udbytte	<u>-2.100.000</u>	<u>-222</u>
Foreslået udbytte, ultimo	<u>158.800</u>	<u>2.100</u>
Egenkapital	<u>4.350.834</u>	<u>6.812</u>

NOTER

	2025	2024
	DKK	DKK 1000
1 Særlige poster		
Årets resultat er påvirket af et tab på salg af ejendom på kr. 448.908.		

	2025	2024
	DKK	DKK 1000
2 Antal personer beskæftiget		
Antal personer beskæftiget i gennemsnit	0	0
Antal personer beskæftiget	0	0

	Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
3 Langfristede gældsforpligtigelser				
Prioritetsgæld	2.296.909	744.182	19.500	641.354
Langfristede gældsforpligtigelser	2.296.909	744.182	19.500	641.354

4 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.
Der er ikke påtaget eventualforpligtelser.

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser
Til sikkerhed for prioritetsgæld er der tinglyst realkreditpantebreve på kr. 780.000 i ejendommen.
Ejendommens bogførte værdi udgør kr. 1.470.733.