

**Grant Thornton**  
Godkendt  
Revisionspartnerselskab

Lautrupsgade 11  
2100 København  
CVR-nr. 34209936

T (+45) 33 110 220

[www.grantthornton.dk](http://www.grantthornton.dk)

# ThePhi Ejendomme ApS

Margrethe Alle 3, 2950 Vedbæk

CVR-nr. 42 98 59 88

## Årsrapport

**1. januar - 31. december 2024**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 13. maj 2025.

---

Peter Ladegaard  
Dirigent

## **Indholdsfortegnelse**

---

	<b><u>Side</u></b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2024</b>	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13

## **Ledelsespåtegning**

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 for ThePhi Ejendomme ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet 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, som beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vedbæk, den 13. maj 2025

### **Direktion**

Peter Ladegaard  
Adm. direktør

## **Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang**

### **Til anpartshaverne i ThePhi Ejendomme ApS**

#### **Konklusion**

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for ThePhi Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. 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 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.

## **Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang**

---

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.

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.

København, den 13. maj 2025

### **Grant Thornton**

Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 34 20 99 36

### **Kim Kjellberg**

statsautoriseret revisor  
mne29452

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	ThePhi Ejendomme ApS Margrethe Alle 3 2950 Vedbæk
	CVR-nr.: 42 98 59 88
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december 3. regnskabsår
<b>Direktion</b>	Peter Ladegaard, Adm. direktør
<b>Revision</b>	Grant Thornton, Godkendt Revisionspartnerselskab Lautrupsgade 11 2100 København Ø
<b>Modervirksomhed</b>	Skygate Holding ApS

## **Ledelsesberetning**

---

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets aktivitet har i lighed med tidligere år bestået af at eje fast ejendom, samt enhver i forbindelse hermed stående virksomhed.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for ThePhi Ejendomme 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.

### 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 nettoomsætning og andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen indregnes moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Vareforbrug omfatter omkostninger til køb af råvarer og hjælpematerialer med fradrag af rabatter samt årets forskydning i varebeholdninger.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, administration samt lokaler.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt finansielle omkostninger ved finansiell leasing.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### 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.

### Balancen

#### Investeringsejendomme

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

Investeringsejendomme 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.

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”.

Investeringsejendomme 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.

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

#### Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af såvel materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

#### Tilgodehavender

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

#### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitut.

### 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 skat hos tilknyttede virksomheder” eller ”Skyldig skat hos tilknyttede virksomheder”.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter ThePhi Ejendomme ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for samme skatningskreds.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode 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 nettorealiseringsværdi.

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

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.

### Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

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

**Resultatopgørelse 1. januar - 31. december**

<u>Note</u>	<u>2024</u>	<u>2023</u>
<b>Bruttotab</b>	<b>-125.738</b>	<b>329.724</b>
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	83.200	80.000
Andre finansielle indtægter	757	1.196
Øvrige finansielle omkostninger	-212.150	-320.471
<b>Resultat før skat</b>	<b>-253.931</b>	<b>90.449</b>
Skat af årets resultat	36.946	-70.275
<b>Årets resultat</b>	<b>-216.985</b>	<b>20.174</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	0	20.174
Disponeret fra overført resultat	-216.985	0
<b>Disponeret i alt</b>	<b>-216.985</b>	<b>20.174</b>

**Balance 31. december**

<b>Aktiver</b>		
<u>Note</u>	<u>2024</u>	<u>2023</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		
1 Investeringsejendomme	5.820.005	5.820.005
Materielle anlægsaktiver i alt	5.820.005	5.820.005
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>5.820.005</b>	<b>5.820.005</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	2.135.785	2.080.000
Udsudte skatteaktiver	3.843	0
Andre tilgodehavender	8.654	932
Periodeafgrænsningsposter	0	2.802
Tilgodehavender i alt	2.148.282	2.083.734
Likvide beholdninger	0	327.164
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>2.148.282</b>	<b>2.410.898</b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b>7.968.287</b>	<b>8.230.903</b>

**Balance 31. december**

<b>Passiver</b>		
<u>Note</u>	<u>2024</u>	<u>2023</u>
<b>Egenkapital</b>		
Virksomhedskapital	2.000.000	2.000.000
Overført resultat	2.259.118	2.476.103
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>4.259.118</b>	<b>4.476.103</b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		
Hensættelser til udskudt skat	0	33.103
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>0</b>	<b>33.103</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
2 Gæld til realkreditinstitutter	3.389.692	3.406.825
Langfristede gældsforpligtelser i alt	3.389.692	3.406.825
Gæld til pengeinstitutter	40.094	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser	124.078	114.273
Skyldig selskabsskat til tilknyttede virksomheder	0	27.415
Anden gæld	155.305	173.184
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	319.477	314.872
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>3.709.169</b>	<b>3.721.697</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>7.968.287</b>	<b>8.230.903</b>

**3 Oplysninger om dagsværdi****4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser****5 Eventualposter**

**Egenkapitalopgørelse**

---

	<u>Virksomhedskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2024	2.000.000	2.476.103	4.476.103
Årets overførte resultat	<u>0</u>	<u>-216.985</u>	<u>-216.985</u>
	<b><u>2.000.000</u></b>	<b><u>2.259.118</u></b>	<b><u>4.259.118</u></b>

## Noter

	2024	2023
<b>1. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris 1. januar 2024	5.820.005	5.820.005
<b>Kostpris 31. december 2024</b>	<b>5.820.005</b>	<b>5.820.005</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024</b>	<b>5.820.005</b>	<b>5.820.005</b>

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.

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.

Væsentlige forudsætninger for den opgjorte dagsværdi er som følger:

	31/12 2024	31/12 2023
Afkastkrav, bolig, beliggenhed (land, landsdel, region e.l.) (%)	6,00	6,00
Afkastkrav, erhverv, beliggenhed (land, landsdel, region e.l.) (%)	7,75	7,75
Leje pr. m2 for erhvervslejemål: (kr.)	1.200	1.200
Leje pr. m2 for beboelsesejendomme: (kr.)	1.150	1.150
Boligejendomme er fastsat til en gennemsnitlig værdi på (kr/m2)	12.006	15.285
Erhvervsejendomme er fastsat til en gennemsnitlig værdi på (kr/m2)	9.940	12.475

### Følsomhedsanalyse

Dagsværdien af investeringsejendommene udgør 5.820 t.kr. pr. 31. december 2024. 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 319 t.kr. Et fald i afkastprocenten på 0,5 %-point pr. ejendom vil medføre en stigning i dagsværdien på 370 t.kr.

**Noter**

	<u>31/12 2024</u>	<u>31/12 2023</u>
<b>2. Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	3.490.289	3.507.422
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-100.597</u>	<u>-100.597</u>
	<b><u>3.389.692</u></b>	<b><u>3.406.825</u></b>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>2.686.337</u>	<u>2.786.934</u>

**3. Oplysninger om dagsværdi**

	<b><u>Investerings- ejendomme</u></b>
Dagsværdi 31. december 2024	<u>5.820.005</u>

**4. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, kr. 3.490.289, er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2024 udgør kr. 5.820.005.

**5. Eventualposter****Sambeskatning**

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Skygate Holding ApS, CVR-nr. 36439947, som er administrationsselskab 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 kildeskat på renter, royalties og udbytter.

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

# PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

## Peter Ladegaard

### Direktør

Serienummer: 9a16fdad-5aba-4799-b1cb-4734eb87bc5a

IP: 77.241.xxx.xxx

2025-05-20 14:01:48 UTC



## Kim Kjellberg

Grant Thornton, Godkendt Revisionspartnerselskab CVR:  
**34209936**

Statsautoriseret revisor

Serienummer: 98ebc7e2-a621-4234-9737-1f744885f069

IP: 62.243.xxx.xxx

2025-05-28 14:09:26 UTC



## Peter Ladegaard

### Dirigent

Serienummer: 9a16fdad-5aba-4799-b1cb-4734eb87bc5a

IP: 188.177.xxx.xxx

2025-05-28 18:16:38 UTC



Dette dokument er underskrevet digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De underskrevne data er valideret vha. den matematiske hashværdi af det originale dokument. Alle kryptografiske beviser er indlejret i denne PDF for validering i fremtiden.

Dette dokument er forseglet med et kvalificeret elektronisk segl. For mere information om Penneos kvalificerede tillidstjenester, se <https://eutl.penneo.com>.

### Sådan kan du verificere, at dokumentet er originalt

Når du åbner dokumentet i Adobe Reader, kan du se, at det er certificeret af **Penneo A/S**. Dette beviser, at indholdet af dokumentet er uændret siden underskriftstidspunktet. Bevis for de individuelle underskrivers digitale underskrifter er vedhæftet dokumentet.

Du kan verificere de kryptografiske beviser vha. Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringstjenester for digitale underskrifter.