

PH INVEST NAKSKOV ApS

***Tårsvej 249
4900 Nakskov***

CVR-nr. 34088128

***ÅRSRAPPORT
for perioden
1. januar 2023 til 31. december 2023***

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling
den 16/4 2024

Per Allan Hansen
dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

Ledelsesberetning mv.	
Selskabsoplysninger	3
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors reviewerklæring.....	5
Ledelsesberetning mv.	
Ledelsesberetning	7
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2023	
Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse	12
Balance	13
Egenkapitalopgørelse	15
Noter.....	16

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	PH INVEST NAKSKOV ApS Tårsvej 249 4900 Nakskov
	Telefon: 54 64 78 10 E-mail: PH@investaps.dk
	CVR-nr.: 34 08 81 28 Stiftet: 15. december 2011 Regnskabsår: 1. januar - 31. december Kundenr.: 559
Direktion	Per Allan Hansen
Pengeinstitut	Lollands Bank Nybrogade 3 4900 Nakskov
Revisor	Buch & Nørgaard A/S Kleins Vej 7 4930 Maribo
Ejerforhold	Per Allan Hansen, Tårsvej 249, 4900 Nakskov

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2023 for PH INVEST NAKSKOV ApS.

Årsrapporten, der ikke er revideret, aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Nakskov, den 15/4 2024

Direktion

Per Allan Hansen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVIEWERKLÆRING

Til kapitalejerne i PH INVEST NAKSKOV ApS

Reviewerklæring på regnskabet

Vi har udført review af årsregnskabet for PH INVEST NAKSKOV ApS for perioden 1. januar - 31. december 2023, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter.

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.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Vi har udført vores review i overensstemmelse med den internationale standard vedrørende opgaver om review af historiske regnskaber og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi udtrykker en konklusion om, hvorvidt vi er blevet bekendt med forhold, der giver os grund til at mene, at regnskabet som helhed ikke i alle væsentlige henseender er udarbejdet i overensstemmelse med den relevante regnskabsmæssige begrebsramme. Dette kræver også, at vi overholder relevante etiske krav.

Et review af et regnskab udført efter den internationale standard vedrørende opgaver om review af historiske regnskaber er en erklæringsopgave med begrænset sikkerhed. Revisor udfører handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, samt anvendelse af analytiske handlinger og vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af de handlinger, der udføres ved et review, er betydeligt mindre end ved en revision udført efter de internationale standarder om revision. Vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Konklusion

Ved det udførte review er vi ikke blevet bekendt med forhold, der giver os grund til at mene, at årsregnskabet ikke giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2023 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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 vort review af årsregnskabet har vi efter aftale med ledelsen gennemlæst ledelsesberetningen og i den forbindelse overvejet, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved reviewet 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.

PH INVEST NAKSKOV ApS

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVIEWERKLÆRING

Maribo, den 15/4 2024

Buch & Nørgaard A/S

CVR-nr.: 71344517

Jan Buch
Registreret revisor
mne2445

This document has esignatur Agreement-ID: 0ced30pKqQx251709673

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

Årets udvikling og resultat anses for tilfredsstillende.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

GENERELT

Årsregnskabet for PH INVEST NAKSKOV ApS for 2023 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler for klasse C-selskaber.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

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.

Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

RESULTATOPGØRELSEN

Generelt

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

Bruttfortjeneste

Bruttfortjenesten 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

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

Investeringsjendommenes driftsomkostninger

Investeringsjendommenes driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikring og vedligeholdelse samt

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

fællesomkostninger.

Andre eksterne omkostninger

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

Resultat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder, associerede virksomheder og kapitalinteresser

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte tilknyttede og associerede virksomheders 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

Investeringsejendomme er ejendomme, der besiddes for at opnå lejeindtægter og kapitalgevinster ved et eventuelt efterfølgende salg.

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

Investeringsejendomme måles efterfølgende til kostpris med fradrag af afskrivninger.

Materielle anlægsaktiver måles ved første indregning til kostpris og efterfølgende til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget opgøres under hensyntagen til aktivets restværdi efter afsluttet brugstid og reduceres med eventuelle nedskrivninger. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning. Der afskrives ikke på grunde.

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

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører, direkte lønforbrug samt indirekte produktionsomkostninger.

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

enkelte bestanddele er forskellige.

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

	<u>Brugstid</u>	<u>Restværdi</u>
Bygninger	50 år	0 %
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-8 år	0 %

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 kapitalinteresser indregnes i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort efter moderselskabets regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab og med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden. Virksomheden har valgt at anse indre værdis metode som målemetode.

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, moderselskabet har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække kapitalinteressens underbalance.

Nettoopskrivning af kapitalandele i kapitalinteresser vises som reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i egenkapitalen 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 kapitalinteresser opgøres som forskellen mellem afhændelssummen og den regnskabsmæssige værdi af nettoaktiver på salgstidspunktet inklusiv ikke-afskrevet goodwill samt forventede omkostninger til salget eller afviklingen. Fortjeneste og tab indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Andre værdipapirer

Andre værdipapirer, som består af værdipapirer optaget til handel på et reguleret marked, indregnes til Fondsbørsens salgsværdi på balancedagen.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Egenkapital

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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.

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 gældsforpligtelser 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 at forskellen mellem provenuet 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 afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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

RESULTATOPGØRELSE
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2023

	2023	2022 kr. 1000
BRUTTOFORTJENESTE	-23.416	47
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver.....	-90.106	-99
DRIFTSRESULTAT	-113.522	-52
Resultat af kapitalandele i kapitalinteresser	189.515	273
Andre finansielle indtægter	757.130	170
Andre finansielle omkostninger	-135.737	-735
RESULTAT FØR SKAT	697.386	-344
Skat af årets resultat	-23.866	20
ÅRETS RESULTAT	673.520	-324
 FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Forslag til udbytte for regnskabsåret	222.000	118
Årets nettoopskrivning efter den indre værdis metode.....	189.515	273
Overført resultat	262.005	-715
DISPONERET I ALT	673.520	-324

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2023
AKTIVER

	2023	2022 kr. 1000
Grunde og bygninger.....	5.309.342	3.871
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....	10.980	15
Materielle anlægsaktiver	5.320.322	3.886
Kapitalandele i kapitalinteresser	572.596	551
Andre værdipapirer og kapitalandele	2.915.451	2.246
Finansielle anlægsaktiver	3.488.047	2.797
ANLÆGSAKTIVER	8.808.369	6.683
Selskabsskat	0	7
Andre tilgodehavender	69.315	30
Periodeafgrænsningsposter.....	7.638	0
Tilgodehavender	76.953	37
Likvide beholdninger	15.458	897
OMSÆTNINGSAKTIVER	92.411	934
AKTIVER	8.900.780	7.617

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2023
PASSIVER

	2023	2022 kr. 1000
Virksomhedskapital.....	80.000	80
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode.....	484.597	463
Overført resultat	5.733.625	5.304
Forslag til udbytte for regnskabsåret.....	222.000	118
EGENKAPITAL	6.520.222	5.965
Prioritetsgæld	2.297.105	1.586
1 Langfristede gældsforpligtelser.....	2.297.105	1.586
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser.....	66.000	52
Selskabsskat	2.453	0
Anden gæld	15.000	14
Kortfristede gældsforpligtelser	83.453	66
GÆLDSFORPLIGTELSE.....	2.380.558	1.652
PASSIVER.....	8.900.780	7.617
2 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.		
3 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	2023	2022 kr. 1000
Virksomhedskapital primo	80.000	80
Virksomhedskapital ultimo	80.000	80
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode primo	463.082	301
Vedtaget udbytte i datterselskab.....	-168.000	-108
Årets bevægelse, resultatdisponering	189.515	273
Årets bevægelse, kapitalregulering	0	-3
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode ultimo	484.597	463
Overført resultat, primo.....	5.303.620	5.911
Årets resultat	484.005	-597
Foreslået udbytte	-222.000	-118
Vedtaget udbytte i datterselskab.....	168.000	108
Overført resultat ultimo.....	5.733.625	5.304
Forslag til udbytte for regnskabsåret primo	117.800	114
Foreslået udbytte	222.000	118
Udloddet udbytte	-117.800	-114
Forslag til udbytte for regnskabsåret ultimo	222.000	118
EGENKAPITAL	6.520.222	5.965

NOTER

	Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
1 Langfristede gældsforpligtelser				
Prioritetsgæld	1.638.356	2.363.105	66.000	2.022.000
	<u>1.638.356</u>	<u>2.363.105</u>	<u>66.000</u>	<u>2.022.000</u>

2 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

Der er ikke påtaget eventualforpligtelser.

3 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for prioritetsgæld er der tinglyst realkreditpantebreve på kr. 2.540.000 i ejendommen. I ejendommen er der tinglyst ejerpantebreve på kr. 500.000 som er lagt til sikkerhed for mellemværende med banken.

Ejendommens bogførte værdi udgør kr. 5.309.342..

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

Per Allan Hansen

Navnet returneret af dansk MitID var:

Per Allan Hansen

Direktør

ID: 333b97a9-9881-4a8c-baf2-3f00e3c9c345

Tidspunkt for underskrift: 16-04-2024 kl.: 12:40:05

Underskrevet med MitID



Per Allan Hansen

Navnet returneret af dansk MitID var:

Per Allan Hansen

Dirigent

ID: 333b97a9-9881-4a8c-baf2-3f00e3c9c345

Tidspunkt for underskrift: 16-04-2024 kl.: 12:40:05

Underskrevet med MitID



Jan Buch

Navnet returneret af dansk MitID var:

Jan Ole Buch

Revisor

ID: 514a0fad-7230-4fc7-8af8-5ec2c2524551

Tidspunkt for underskrift: 16-04-2024 kl.: 12:51:53

Underskrevet med MitID



This document has esignatur Agreement-ID: 0ced30pKqQx251709673

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at www.esignatur.dk.