



## Posthustorvet Skive ApS

Bjørnevej 4  
7800 Skive  
CVR-nr. 11559344

## Årsrapport 2022

Godkendt på selskabets generalforsamling, den  
30.03.2023

---

**Martin Finderup**  
Dirigent

# Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	4
Ledelsesberetning	5
Resultatopgørelse for 2022	6
Balance pr. 31.12.2022	7
Egenkapitalopgørelse for 2022	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	13

# Virksomhedsoplysninger

## Virksomhed

Posthustorvet Skive ApS

Bjørnevej 4

7800 Skive

CVR-nr.: 11559344

Hjemsted: Skive

Regnskabsår: 01.01.2022 - 31.12.2022

## Direktion

Martin Finderup, direktør

## Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Slotsgade 3, st.

7800 Skive

CVR-nr. 33963556

# Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2022 - 31.12.2022 for Posthustorvet Skive ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2022 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2022 - 31.12.2022.

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

Jeg anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for regnskabsåret 01.01.2022 - 31.12.2022 for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Skive, den 30.03.2023

## Direktion

**Martin Finderup**  
direktør

# Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet

## Til den daglige ledelse i Posthustorvet Skive ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Posthustorvet Skive ApS for regnskabsåret 01.01.2022 - 31.12.2022 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som den daglige ledelse har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter samt anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere den daglige ledelse med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisorerets etiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er den daglige ledelses 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, den daglige ledelse har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Aarhus, den 30.03.2023

## **Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 33963556

### **Michael Bach**

Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne19691

### **Naja Vestergaard Jessen**

Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne49070

# Ledelsesberetning

## Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at investere ved køb og salg af fast ejendom, administrere og udleje disse, finansiering samt udføre valutaterminforretninger og rentearbitrage.

## Beskrivelse af væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat anses for værende tilfredsstillende.

## Usikkerhed vedrørende indregning og måling

Selskabets investeringsejendomme måles til dagsværdi. Dagsværdien opgøres for de enkelte ejendomme på baggrund af en række forudsætninger, herunder de enkelte ejendommers budgetterede nettoindtjening samt fastsatte afkastningskrav, jf. omtalen heraf i beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis. Afkastkravene er fastsat, så de vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Der er usikkerhed forbundet med fastsættelsen af afkastkravene.

## Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

# Resultatopgørelse for 2022

	Note	2022 kr.	2021 kr.
<b>Bruttofortjeneste/-tab</b>		<b>1.483.613</b>	<b>1.160.400</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		(70.000)	21.707
<b>Driftsresultat</b>		<b>1.413.613</b>	<b>1.182.107</b>
Andre finansielle omkostninger	1	(937.964)	(695.129)
<b>Resultat før skat</b>		<b>475.649</b>	<b>486.978</b>
Skat af årets resultat	2	(104.643)	(107.136)
<b>Årets resultat</b>		<b>371.006</b>	<b>379.842</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		371.006	379.842
<b>Resultatdisponering</b>		<b>371.006</b>	<b>379.842</b>

# Balance pr. 31.12.2022

## Aktiver

	Note	2022 kr.	2021 kr.
Investeringsjendomme		38.700.000	38.129.000
<b>Materielle aktiver</b>	3	<b>38.700.000</b>	<b>38.129.000</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>38.700.000</b>	<b>38.129.000</b>
Andre tilgodehavender		38.757	0
<b>Tilgodehavender</b>		<b>38.757</b>	<b>0</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>54.210</b>	<b>59.117</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>92.967</b>	<b>59.117</b>
<b>Aktiver</b>		<b>38.792.967</b>	<b>38.188.117</b>



**Passiver**

	Note	2022 kr.	2021 kr.
Virksomhedskapital		200.000	200.000
Overført overskud eller underskud		1.360.826	989.820
<b>Egenkapital</b>		<b>1.560.826</b>	<b>1.189.820</b>
Udskudt skat		440.207	268.259
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>440.207</b>	<b>268.259</b>
Gæld til realkreditinstitutter		19.426.315	19.863.335
Bankgæld		7.967.611	0
Deposita		583.138	557.925
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	4	<b>27.977.064</b>	<b>20.421.260</b>
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	4	959.110	439.751
Leverandører af varer og tjenesteydelser		19.753	21.966
Gæld til tilknyttede virksomheder		4.015.901	3.595.132
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		3.721.368	3.619.220
Skyldige sambeskatningsbidrag		26.799	0
Anden gæld		71.939	8.632.709
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>8.814.870</b>	<b>16.308.778</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>36.791.934</b>	<b>36.730.038</b>
<b>Passiver</b>		<b>38.792.967</b>	<b>38.188.117</b>
Eventualforpligtelser	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

# Egenkapitalopgørelse for 2022

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	200.000	989.820	1.189.820
Årets resultat	0	371.006	371.006
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>200.000</b>	<b>1.360.826</b>	<b>1.560.826</b>

# Noter

## 1 Andre finansielle omkostninger

	2022	2021
	kr.	kr.
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	120.769	4.132
Renteomkostninger i øvrigt	324.216	156.414
Øvrige finansielle omkostninger	492.979	534.583
	<b>937.964</b>	<b>695.129</b>

## 2 Skat af årets resultat

	2022	2021
	kr.	kr.
Aktuel skat	26.799	0
Ændring af udskudt skat	171.948	107.136
Regulering vedrørende tidligere år	(32)	0
Refusion i sambeskatning	(94.072)	0
	<b>104.643</b>	<b>107.136</b>

### 3 Materielle aktiver

	Investerings- ejendomme kr.
Kostpris primo	38.107.293
Tilgange	641.000
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>38.748.293</b>
Dagsværdireguleringer primo	21.707
Årets dagsværdireguleringer	(70.000)
<b>Dagsværdireguleringer ultimo</b>	<b>(48.293)</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>38.700.000</b>

Investeringsejendomme består af en bolig- og erhvervsejendom på 2.042 m2 beliggende i Skive.

Investeringsejendommene er, jf. beskrivelsen i anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model. Den årlige leje udgør 1.111/m2. Det gennemsnitlige afkastkrav for selskabets ejendom udgør 5,14% pr. 31.12.2022

En forøgelse af afkastkravet med 0,5%-point vil reducere dagsværdien med 3.927 t.kr  
En formindskelse af afkastkravet med 0,5%-point vil forøge dagsværdien med 3.567 t.kr

Ejendommen er værdiansat til 18.971 pr. kvm.

Der er indregnet en negativ dagsværdiregulering på 70 t.kr. pr. 31.12.2022.

Der har ikke været anvendt en ekstern vurderingsmand ved fastsættelsen af dagsværdien.

### 4 Langfristede forpligtelser

	Forfald inden for 12 måneder 2022 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2021 kr.	Forfald efter 12 måneder 2022 kr.	Restgæld efter 5 år 2022 kr.
Gæld til realkreditinstitutter	446.737	439.751	19.426.315	17.795.610
Bankgæld	512.373	0	7.967.611	6.064.429
Deposita	0	0	583.138	0
	<b>959.110</b>	<b>439.751</b>	<b>27.977.064</b>	<b>23.860.039</b>

## **5 Eventualforpligtelser**

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med MFI ApS som administrationsselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. De sambeskattede selskabers samlede kendte nettoforpligtelse i sambeskatningen fremgår af administrationsselskabets årsregnskab.

## **6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Prioritetsgæld er sikret ved ved pant i ejendommen. Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 38.700 t.kr.

# Anvendt regnskabspraksis

## Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

## Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige risici og tab, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning og andre eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter lejeindtægter. Disse indregnes i takt med lejerne forfalder.

### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme målt til dagsværdi på balancedagen.

### Andre eksterne omkostninger

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

### Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder mv.

**Skat**

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af 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.

Selskabet er sambeskattet med alle danske tilknyttede virksomheder. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

**Balancen****Investeringsejendomme**

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens købspris tillagt direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til 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 den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme. Beregningen 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. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l.

Regnskabsårets regulering af ejendommens dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

**Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

**Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

**Udskudt skat**

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

**Gæld til realkreditinstitutter**

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

**Andre finansielle forpligtelser**

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

**Skyldig og tilgodehavende sambeskatningsbidrag**

Aktuelle skyldige sambeskatningsbidrag eller tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen opgjort

som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat. Ved skattemæssige underskud indregnes kun tilgodehavende sambeskatningsbidrag, hvis underskuddet forventes udnyttet i sambeskatningen.