



## Posthustorvet Skive ApS

Bjørnevej 4  
7800 Skive  
CVR-nr. 11559344

## Årsrapport 2023

Godkendt på selskabets generalforsamling, den  
12.04.2024

---

**Martin Finderup**  
Dirigent

# Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	4
Ledelsesberetning	5
Resultatopgørelse for 2023	6
Balance pr. 31.12.2023	7
Egenkapitalopgørelse for 2023	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	13

# Virksomhedsoplysninger

## Virksomhed

Posthustorvet Skive ApS

Bjørnevej 4

7800 Skive

CVR-nr.: 11559344

Hjemsted: Skive

Regnskabsår: 01.01.2023 - 31.12.2023

## Direktion

Martin Finderup, direktør

## Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

City Tower, Værkmestergade 2

8000 Aarhus C

# Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2023 - 31.12.2023 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. 31.12.2023 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2023 - 31.12.2023.

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

Jeg anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for regnskabsåret 01.01.2023 - 31.12.2023 for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Skive, den 12.04.2024

**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 01.01.2023 - 31.12.2023 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 revisors 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 12.04.2024

## **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 2023

	Note	2023 kr.	2022 kr.
<b>Bruttofortjeneste/-tab</b>		<b>1.602.208</b>	<b>1.483.613</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		0	(70.000)
<b>Driftsresultat</b>		<b>1.602.208</b>	<b>1.413.613</b>
Andre finansielle indtægter		2.543	0
Andre finansielle omkostninger	1	(1.396.701)	(937.964)
<b>Resultat før skat</b>		<b>208.050</b>	<b>475.649</b>
Skat af årets resultat	2	(45.771)	(104.643)
<b>Årets resultat</b>		<b>162.279</b>	<b>371.006</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		162.279	371.006
<b>Resultatdisponering</b>		<b>162.279</b>	<b>371.006</b>

# Balance pr. 31.12.2023

## Aktiver

	Note	2023 kr.	2022 kr.
Investeringsjendomme		38.700.000	38.700.000
<b>Materielle aktiver</b>	3	<b>38.700.000</b>	<b>38.700.000</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>38.700.000</b>	<b>38.700.000</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		850	0
Andre tilgodehavender		79.366	38.757
<b>Tilgodehavender</b>		<b>80.216</b>	<b>38.757</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>98.074</b>	<b>54.210</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>178.290</b>	<b>92.967</b>
<b>Aktiver</b>		<b>38.878.290</b>	<b>38.792.967</b>



**Passiver**

	Note	2023 kr.	2022 kr.
Virksomhedskapital		200.000	200.000
Overført overskud eller underskud		8.923.105	1.360.826
<b>Egenkapital</b>		<b>9.123.105</b>	<b>1.560.826</b>
Udskudt skat		485.978	440.207
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>485.978</b>	<b>440.207</b>
Gæld til realkreditinstitutter		18.982.198	19.426.315
Bankgæld		7.614.244	7.967.611
Deposita		581.637	583.138
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	4	<b>27.178.079</b>	<b>27.977.064</b>
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	4	974.206	959.110
Leverandører af varer og tjenesteydelser		19.041	19.753
Gæld til tilknyttede virksomheder		759.334	4.015.901
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		244.969	3.721.368
Skyldige sambeskatningsbidrag		0	26.799
Anden gæld		93.578	71.939
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>2.091.128</b>	<b>8.814.870</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>29.269.207</b>	<b>36.791.934</b>
<b>Passiver</b>		<b>38.878.290</b>	<b>38.792.967</b>
Personaleforhold	5		
Eventualforpligtelser	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

# Egenkapitalopgørelse for 2023

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	200.000	1.360.826	1.560.826
Kapitalforhøjelse	7.400.000	0	7.400.000
Kapitalnedsættelse	(7.400.000)	7.400.000	0
Årets resultat	0	162.279	162.279
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>200.000</b>	<b>8.923.105</b>	<b>9.123.105</b>

# Noter

## 1 Andre finansielle omkostninger

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	163.663	120.769
Renteomkostninger i øvrigt	582.772	324.216
Øvrige finansielle omkostninger	650.266	492.979
	<b>1.396.701</b>	<b>937.964</b>

## 2 Skat af årets resultat

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Aktuel skat	0	26.799
Ændring af udskudt skat	45.771	171.948
Regulering vedrørende tidligere år	0	(32)
Refusion i sambeskatning	0	(94.072)
	<b>45.771</b>	<b>104.643</b>

### 3 Materielle aktiver

	<b>Investerings- ejendomme kr.</b>
Kostpris primo	38.748.293
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>38.748.293</b>
Dagsværdireguleringer primo	(48.293)
<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 1.120/m2. Det gennemsnitlige afkastkrav for selskabets ejendom udgør 5,39% pr. 31.12.2023

En forøgelse af afkastkravet med 0,5%-point vil reducere dagsværdien med 3.837 t.kr  
En formindskelse af afkastkravet med 0,5%-point vil forøge dagsværdien med 3.292 t.kr

Ejendommen er værdiansat til 18.941 pr. kvm.

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

### 4 Langfristede forpligtelser

	<b>Forfald inden for 12 måneder 2023 kr.</b>	<b>Forfald inden for 12 måneder 2022 kr.</b>	<b>Forfald efter 12 måneder 2023 kr.</b>	<b>Restgæld efter 5 år 2023 kr.</b>
Gæld til realkreditinstitutter	453.834	446.737	18.982.198	17.312.243
Bankgæld	520.372	512.373	7.614.244	5.668.917
Deposita	0	0	581.637	0
	<b>974.206</b>	<b>959.110</b>	<b>27.178.079</b>	<b>22.981.160</b>

### 5 Personaleforhold

Virksomheden har ingen ansatte udover direktionen. Direktøren har ikke modtaget vederlag.

## 6 Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med MFI ApS som administrationselskab. 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 administrationselskabets årsregnskab.

## 7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved ved pant i ejendommen med både realkreditpantebrev samt ejerpantebrev på nom. 9.000 t.kr..

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 indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter fra bankindestående 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.