



Ejendomsselskabet Posthuset ApS

Algade 44
9000 Aalborg
CVR-nr. 28483309

Årsrapport 2022

Godkendt på selskabets generalforsamling, den
27.01.2023

Tommy Hansen
Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	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	12

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Ejendomsselskabet Posthuset ApS

Algade 44

9000 Aalborg

CVR-nr.: 28483309

Hjemsted: Aalborg

Regnskabsår: 01.01.2022 - 31.12.2022

Direktion

Marianne Kongsbak Andersen, direktør

Tommy Hansen, direktør

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Østre Havnepromenade 26, 4. sal

9000 Aalborg

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2022 - 31.12.2022 for Ejendomsselskabet Posthuset ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores 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 vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

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

Vi indstiller til generalforsamlingen, at årsregnskabet for det kommende regnskabsår ikke skal revideres.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 27.01.2023

Direktion

Marianne Kongsbak Andersen
direktør

Tommy Hansen
direktør

Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet

Til den daglige ledelse i Ejendomsselskabet Posthuset ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet Posthuset 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers 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 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.

Aalborg, den 27.01.2023

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33963556

René Winther Pedersen

Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne34173

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet er at erhverve/sælge og udleje ejendomme.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Forventningen til årets resultat blev indfriet. Årets resultat betragtes derfor som tilfredsstillende.

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.
Bruttofortjeneste/-tab		3.084.974	3.294.540
Andre finansielle omkostninger		(476.066)	(479.810)
Resultat før dagsværdireguleringer og skat		2.608.908	2.814.730
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		5.266.426	5.101.709
Resultat før skat		7.875.334	7.916.439
Skat af årets resultat	1	(1.734.448)	(1.742.130)
Årets resultat		6.140.886	6.174.309
Forslag til resultatdisponering			
Ordinært udbytte for regnskabsåret		1.700.000	1.900.000
Overført resultat		4.440.886	4.274.309
Resultatdisponering		6.140.886	6.174.309

Balance pr. 31.12.2022

Aktiver

	Note	2022 kr.	2021 kr.
Investeringsejendomme		77.342.456	72.076.031
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		65.000	65.000
Materielle aktiver	2	77.407.456	72.141.031
Anlægsaktiver		77.407.456	72.141.031
Andre tilgodehavender		24.000	33.415
Periodeafgrænsningsposter		9.713	27.482
Tilgodehavender		33.713	60.897
Likvide beholdninger		139.327	279.125
Omsætningsaktiver		173.040	340.022
Aktiver		77.580.496	72.481.053

Passiver

	Note	2022 kr.	2021 kr.
Virksomhedskapital		3.125.000	3.125.000
Overført overskud eller underskud		33.439.502	28.998.621
Forslag til udbytte for regnskabsåret		1.700.000	1.900.000
Egenkapital		38.264.502	34.023.621
Udskudt skat		9.439.296	8.254.826
Hensatte forpligtelser		9.439.296	8.254.826
Gæld til realkreditinstitutter		27.464.251	27.790.530
Deposita		1.234.175	1.517.192
Langfristede gældsforpligtelser	3	28.698.426	29.307.722
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	3	332.000	330.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser		51.876	139.297
Skyldig skat		269.978	9.891
Anden gæld		524.418	415.696
Kortfristede gældsforpligtelser		1.178.272	894.884
Gældsforpligtelser		29.876.698	30.202.606
Passiver		77.580.496	72.481.053
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	4		

Egenkapitalopgørelse for 2022

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	Forslag til udbytte for regnskabsåret kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	3.125.000	28.998.616	1.900.000	34.023.616
Udbetalt ordinært udbytte	0	0	(1.900.000)	(1.900.000)
Årets resultat	0	4.440.886	1.700.000	6.140.886
Egenkapital ultimo	3.125.000	33.439.502	1.700.000	38.264.502

Noter

1 Skat af årets resultat

	2022 kr.	2021 kr.
Aktuel skat	549.978	595.891
Ændring af udskudt skat	1.184.470	1.146.239
	1.734.448	1.742.130

2 Materielle aktiver

	Investerings- ejendomme kr.	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar kr.
Kostpris primo	38.006.202	65.000
Kostpris ultimo	38.006.202	65.000
Dagsværdireguleringer primo	34.069.828	0
Årets dagsværdireguleringer	5.266.426	0
Dagsværdireguleringer ultimo	39.336.254	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	77.342.456	65.000

Grundet den generelle usikkerhed, der pt. er forbundet med at vurdere den fremtidige effekt af de aktuelle markedsforhold med stigende priser og markedsrenter etc. er usikkerheden ved måling af selskabets investeringsejendomme behæftet med større usikkerhed end de seneste år. Selskabets investeringsejendomme er dog velbeliggende, stort set uden tomgang og med underliggende lejekontrakter, der understøtter den i årsrapporten indregnede værdi. Ledelsen har ved fastlæggelse af ejendommenes værdi vurderet såvel afkastkrav som den budgetterede nettoleje grundigt. Ledelsen vurderer således at investeringsejendomme er forsvarligt værdiansat i det aktuelle marked.

Selskabets investeringsejendom er en kontorejendom på 2.231 kvm. beliggende i Aalborg. Investeringsejendommen er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model.

Ejendommen er 100% udlejet til en gennemsnitlig kvm. pris på 1.272 kr. Det er forudsat, at ejendommens udlejningsgrad i de kommende år er 100%.

Afkastkravet udgør 5,0% pr. 31.12.2022 (5,15% pr. 31.12.2021). En forøgelse af afkastkravet med 0,5% - point vil reducere dagsværdien med 6.920 t.kr.

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelsen af dagsværdien

3 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	332.000	330.000	27.464.251	26.759.000
Deposita	0	0	1.234.175	0
	332.000	330.000	28.698.426	26.759.000

4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31.12.2022 udgør 77.342 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.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning og eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning vedrørende indtægter ved udlejning af ejendommen indregnes i resultatopgørelsen i takt med de tjenes. Nettoomsætning indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med udlejningen.

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.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af rentekomkostninger, nettokurstab vedrørende gæld, amortisering af finansielle forpligtelser samt tillæg under acontoskatteordningen 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.

Balancen

Materielle aktiver

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen, omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen og omkostninger til klargøring af aktivet indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Forventede brugstider og restværdier revurderes årligt.

Materielle aktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Investeringsejendomme

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

Investeringsjendomme 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 ejendommenes 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.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

Udbytte

Udbytte indregnes som en gældsforpligtelse på det tidspunkt, hvor det er vedtaget på generalforsamlingen. Det foreslåede udbytte for regnskabsåret vises som en særskilt post i egenkapitalen.

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.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

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 skat

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat.