

## Ejendomsselskabet Post ApS

Navervej 14, 7400 Herning

CVR-nr. 34 47 28 90

## Årsrapport for 2016/17

5. regnskabsår

### Til Erhvervsstyrelsen

Nærværende årsrapport er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 24. oktober 2017

---

John Vestergaard

Dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger og erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning	2
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	3
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	4
Beretning	5
<b>Årsregnskab</b>	
Resultatopgørelse	6
Balance	7
Noter til årsrapporten	8
Regnskabspraksis	9

## Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli - 30. juni 2017 for Ejendomselskabet Post ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsrapporten giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli - 30. juni 2017.

Årsrapporten er ikke revideret, og jeg erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Herning, den 24. oktober 2017

**Direktionen**

John Vestergaard

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

### Til den daglige ledelse i Ejendomsselskabet Post ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet Post ApS for regnskabsåret 2016/17 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, noter og 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 Dem 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 Deres 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, De 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.

Herning, den 24. oktober 2017

### **Vistisen & Lunde**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Flemming Sillesen

Statsautoriseret revisor

**Selskabsoplysninger**

<b>Selskabet</b>	Ejendomsselskabet Post ApS Navervej 14 7400 Herning
	CVR-nr.: 34 47 28 90
	Stiftet: 1. april 2012
	Hjemstedskommune: Herning
	Regnskabsår: 1. januar til 30. juni
<b>Direktionen</b>	John Vestergaard
<b>Revisor</b>	Vistisen & Lunde Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Guldborgvej 1 7400 Herning

## Beretning

### Væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter består i lighed med tidligere år i udlejning af fast ejendom.

### Udviklingen i regnskabsåret

Regnskabsåret blev tilfredsstillende.

Regnskabsåret udgør 12 måneder, hvor sidste regnskabsår udgjorde 18 måneder. Sammenligningstallene er derfor ikke sammenlignelige.

**Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni**

	Note	2016/17 DKK	2015/16 DKK
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>45.032</b>	<b>59.546</b>
Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme		0	-49.678
<b>Resultat af primær drift</b>		<b>45.032</b>	<b>9.868</b>
Andre finansielle indtægter		33.705	1.563
Andre finansielle omkostninger		-16.832	-24.453
<b>Resultat før skat</b>		<b>61.905</b>	<b>-13.022</b>
Skat af årets resultat	1	-13.619	2.865
<b>Årets resultat</b>		<b>48.286</b>	<b>-10.157</b>
Der foreslås fordelt således:			
Overført resultat		48.286	-10.157
		<b>48.286</b>	<b>-10.157</b>

## Balance pr. 30. juni

### Aktiver

	2017	2016
Note	DKK	DKK
Investeringsejendomme	2.330.000	2.330.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>2.330.000</b>	<b>2.330.000</b>
<b>Anlægsaktiver</b>	<b>2.330.000</b>	<b>2.330.000</b>
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder	4.591	942
Periodeafgrænsningsposter	6.762	6.643
<b>Tilgodehavender</b>	<b>11.353</b>	<b>7.585</b>
<b>Likvide beholdninger</b>	<b>31.644</b>	<b>35.901</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>	<b>42.997</b>	<b>43.486</b>
<b>Aktiver</b>	<b>2.372.997</b>	<b>2.373.486</b>

### Passiver

Anpartskapital	80.000	80.000
Overført resultat	703.123	654.837
<b>Egenkapital</b>	<b>783.123</b>	<b>734.837</b>
Hensættelse til udskudt skat	261.924	244.656
<b>Hensatte forpligtelser</b>	<b>261.924</b>	<b>244.656</b>
Ansvarlig lån	1.086.699	1.196.573
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>1.086.699</b>	<b>1.196.573</b>
Langfristede gældsforpligtelser, forfalder inden for 1 år	77.500	77.600
Gæld til tilknyttede virksomheder	124.189	93.476
Anden gæld	39.562	26.344
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	<b>241.251</b>	<b>197.420</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>	<b>1.327.950</b>	<b>1.393.993</b>
<b>Passiver</b>	<b>2.372.997</b>	<b>2.373.486</b>
<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>	5	
<b>Eventualforpligtelser</b>	6	



## Noter til årsrapporten

	2016/17 DKK	2015/16 DKK
<b>1 Skat af årets resultat</b>		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	-3.649	-942
Regulering af udskudt skat	17.268	-1.923
	<u>13.619</u>	<u>-2.865</u>

## 2 Egenkapital

	Anpartskapital	Overført resultat	Forslag til udbytte for regnskabsåret	I alt
Egenkapital pr. 1. juli	80.000	654.837	0	734.837
Årets resultat	0	48.286	0	48.286
Egenkapital pr. 30. juni	<u>80.000</u>	<u>703.123</u>	<u>0</u>	<u>783.123</u>

## 3 Hensættelse til udskudt skat

Udskudt skat vedrører anlægsaktiver, gældsforpligtelser og skattemæssigt underskud.

## 4 Langfristede gældsforpligtelser

Heraf forfalder DKK 766.700 til betaling mere end 5 år efter balancetidspunktet.

## 5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, DKK 1.164.199, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni udgør DKK 2.330.000.

## 6 Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet og de øvrige selskaber i koncernen. Som helejet datterselskab hæfter selskabet ubegrænset og solidarisk med moderselskabet og de øvrige selskaber i sambeskatningen for selskabsskatter inden for sambeskatningskredsen. Skyldige selskabsskatter inden for sambeskatningskredsen er indregnet i moderselskabets balance, hvorfor der henvises til årsrapporten for dette selskab. Eventuelle senere korrektioner af den skattepligtige sambeskatningsindkomst vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.

## Regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Post ApS for 2016/17 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

### Generelt om indregning og måling

Regnskabet 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 regnskabspost nedenfor.

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 afskrivning af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

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

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

## Regnskabspraksis

### Nettoomsætning

Huslejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen ved forfald. Huslejeindtægter indregnes eksklusiv moms.

### Driftsomkostninger

Driftsomkostninger omfatter omkostninger til ejendomsskat og ejendomsforsikring.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger omfatter renter samt tillæg og godtgørelse under aconto-skatteordningen.

### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, som består af årets aktuelle skat og årets udskudte skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til egenkapitaltransaktioner.

Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

### Materielle anlægsaktiver

Investerings ejendomme består af en udlejningsejendom beliggende i Sunds, som er anskaffet i året 1979. Ejendommen består af en erhvervslejemål.

Investerings ejendomme måles ved første indregning til kostpris, og ved efterfølgende måling til dagsværdi.

Investerings ejendomme måles ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Målingen sker ved anvendelse af en afkastbaseret model.

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuldudlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder m.v., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges. Afkastsatserne er fastsat på baggrund af eksterne mægleres bedømmelser af markedsniveauet.

Ved fastsættelsen af markedsværdien er følgende afkastprocenter lagt til grund:

Udlejningsejendom	2,5 - 3 %
-------------------	-----------

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealisationsværdi, hvilket her svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab. Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

## Regnskabspraksis

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter opført som aktiver omfatter afholdte forudbetalte omkostninger vedrørende husleje, forsikringspræmier, abonnementer og renter.

### Egenkapital

Udbytte, som ledelsen foreslår uddelt for regnskabsåret, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

### Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Der indregnes udskudt skat af alle midlertidige forskelle mellem regnskabs- og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige 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.

### Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Da selskabet indgår i sambeskatning med moderselskabet, vil skattebeløb ikke fremgå af balancen som særskilt post, idet det overføres til mellemregning med moderselskabet.

### Finansielle gældsforpligtelser

Fastforrentede lån, som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter, indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I de efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en renteomkostning over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominal værdi.