



Tlf.: 89 30 78 00  
aarhus@bdo.dk  
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Vestre Ringgade 28  
DK-8000 Aarhus C  
CVR-nr. 20 22 26 70

**POSTGAARDEN, NØRRESUNDBY A/S**  
**C/O WAGNER HOLDING APS, BISPENSGADE 9 1., 9000 AALBORG**

**ÅRSRAPPORT**

**1. MAJ 2023 - 30. APRIL 2024**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 3. september 2024

---

Louise Wagner Christensen

**INDHOLDSFORTEGNELSE**

	<b>Side</b>
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger.....	3
<b>Erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang.....	5-6
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning.....	7
<b>Årsregnskab 1. maj 2023 - 30. april 2024</b>	
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9
Egenkapitalopgørelse.....	10
Noter.....	11-13
Anvendt regnskabspraksis.....	14-16

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	Postgaarden, Nørresundby A/S c/o Wagner Holding ApS, Bispensgade 9 1. 9000 Aalborg
	CVR-nr.: 36 70 23 46 Stiftet: 30. marts 2015 Kommune: Aalborg Regnskabsår: 1. maj 2023 - 30. april 2024
<b>Bestyrelse</b>	Rasmus Lübeck Christensen, formand Carl Wagner Lübeck Christensen Louise Wagner Christensen Caroline Wagner Lübeck Christensen
<b>Direktion</b>	Louise Wagner Christensen
<b>Revision</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Vestre Ringgade 28 8000 Aarhus C
<b>Pengeinstitut</b>	Nykredit Tankedraget 25 9000 Aalborg
<b>Advokat</b>	Advokatfirmaet Børge Nielsen Hasserisvej 174 9000 Aalborg

## LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. maj 2023 - 30. april 2024 for Postgaarden, Nørresundby A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. april 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2023 - 30. april 2024.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 29. august 2024

Direktion:

\_\_\_\_\_  
Louise Wagner Christensen

Bestyrelse:

\_\_\_\_\_  
Rasmus Lübech Christensen  
Formand

\_\_\_\_\_  
Carl Wagner Lübech Christensen

\_\_\_\_\_  
Louise Wagner Christensen

\_\_\_\_\_  
Caroline Wagner Lübech  
Christensen

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

*Til kapitalejeren i Postgaarden, Nørresundby A/S*

### Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Postgaarden, Nørresundby A/S for regnskabsåret 1. maj 2023 - 30. april 2024, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. april 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2023 - 30. april 2024 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

### 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 for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

### Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

### 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 vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

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.

Aarhus, den 29. august 2024

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

Bo Sørensen  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne32750

## LEDELSESBERETNING

### **Væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendomme.

### **Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

## RESULTATOPGØRELSE 1. MAJ - 30. APRIL

	Note	2023/24 kr.	2022/23 kr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....		<b>584.651</b>	<b>751.551</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		400.000	-300.000
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>984.651</b>	<b>451.551</b>
Andre finansielle indtægter.....	1	69.656	11.147
Andre finansielle omkostninger.....	2	-206.685	-127.989
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>847.622</b>	<b>334.709</b>
Skat af årets resultat.....	3	-186.482	-73.567
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>661.140</b>	<b>261.142</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Overført resultat.....		661.140	261.142
<b>I ALT</b> .....		<b>661.140</b>	<b>261.142</b>



## BALANCE 30. APRIL

AKTIVER	Note	2024 kr.	2023 kr.
Investeringsejendomme.....		20.800.000	20.400.000
Materielle anlægsaktiver.....	4	20.800.000	20.400.000
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>20.800.000</b>	<b>20.400.000</b>
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		1.102.664	815.235
Andre tilgodehavender.....		34.328	29.754
Periodeafgrænsningsposter.....		3.980	5.476
Tilgodehavender.....		1.140.972	850.465
Likvide beholdninger.....		2.391.884	2.311.601
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>3.532.856</b>	<b>3.162.066</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>24.332.856</b>	<b>23.562.066</b>
<b>PASSIVER</b>			
Aktiekapital.....		500.000	500.000
Overført resultat.....		7.665.893	7.004.753
<b>EGENKAPITAL.....</b>		<b>8.165.893</b>	<b>7.504.753</b>
Hensættelser til udskudt skat.....		1.448.983	1.360.983
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER.....</b>		<b>1.448.983</b>	<b>1.360.983</b>
Gæld til realkreditinstitutter.....		13.959.159	14.021.659
Selskabsskat.....		98.482	139.269
Deposita.....		323.915	340.184
Langfristede gældsforpligtelser.....	5	14.381.556	14.501.112
Gæld til realkreditinstitutter.....		62.586	60.529
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		78.844	80.252
Gæld til tilknyttede virksomheder.....		186.104	0
Selskabsskat.....		0	45.828
Anden gæld.....		23	0
Periodeafgrænsningsposter.....		8.867	8.609
Kortfristede gældsforpligtelser.....		336.424	195.218
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER.....</b>		<b>14.717.980</b>	<b>14.696.330</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>24.332.856</b>	<b>23.562.066</b>
Eventualposter mv.	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		
Medarbejderforhold	8		

## EGENKAPITALOPGØRELSE

kr.	Aktiekapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. maj 2023.....	500.000	7.004.753	7.504.753
Forslag til resultatdisponering.....		661.140	661.140
<b>Egenkapital 30. april 2024.....</b>	<b>500.000</b>	<b>7.665.893</b>	<b>8.165.893</b>

## NOTER

	2023/24 kr.	2022/23 kr.	Note
<b>Andre finansielle indtægter</b>			
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder.....	21.678	8.805	1
Finansielle indtægter i øvrigt.....	47.978	2.342	
	<b>69.656</b>	<b>11.147</b>	
<b>Andre finansielle omkostninger</b>			
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder.....	1.008	0	2
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	205.677	127.989	
	<b>206.685</b>	<b>127.989</b>	
<b>Skat af årets resultat</b>			
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	98.482	139.269	3
Regulering af udskudt skat.....	88.000	-65.702	
	<b>186.482</b>	<b>73.567</b>	
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			
		Investeringseje domme	4
kr.			
Kostpris 1. maj 2023.....		14.637.866	
Kostpris 30. april 2024.....		<b>14.637.866</b>	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. maj 2023.....		5.762.134	
Årets værdireguleringer.....		400.000	
Værdireguleringer til dagsværdi 30. april 2024.....		<b>6.162.134</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. april 2024.....</b>		<b>20.800.000</b>	
Under materielle anlægsaktiver indgår investeringsejendomme målt til dagsværdi med følgende beløb:			
		Boligejendom	
kr.			
Dagsværdi 30. april 2024.....		20.800.000	
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen.....		400.000	

## NOTER

### Note

#### Materielle anlægsaktiver (fortsat)

4

Boligejendommene består af udlejningsejendom i centrum af Nørresundby, som blev anskaffet i 2021. Ejendommens dagsværdi vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og individuelle fastsat afkastkrav.

Ejendommens resultat for det kommende år bygger på en årlig gennemsnitleje og gennemsnitlige ejendomsomkostninger:

For boligejendom, vurderes det gennemsnitlige driftsafkast at udgøre 820 tkr., hvilket baseres på en årlig gennemsnitlig leje på 987 tkr., årlige driftsomkostninger på 166 tkr., samt en gennemsnitlig udlejningsprocent på ca. 97 %.

Ved beregningen er anvendt et afkastkrav på 4% for boliglejermålet i Nørresundby, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomsstypen, ejendommens stand og ejendommens beliggenhed mv.

Nedenstående angiver følsomheden for ejendommens værdiansættelse ved et ændret afkastkrav på +/- 0,5% i forhold til det anvendte afkastkrav, hvor øvrige faktorer i dagsværdiberegningen er uændet. Regulering af ejendommens dagsværdi pr. 30. april 2024 som følge af ændring af et anvendt afkastkrav på 0,5% i op- eller nedadgående retning vil medføre en værdiændring i intervallet: + 2.932 tkr. eller - 2.280 tkr.

#### Langfristede gældsforpligtelser

5

kr.	30/4 2024 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	30/4 2023 gæld i alt
Gæld til realkreditinstitutter.....	14.021.745	62.586	13.724.271	14.082.188
Selskabsskat.....	98.482	0	0	139.269
Deposita.....	323.915	0	0	340.184
	<b>14.444.142</b>	<b>62.586</b>	<b>13.724.271</b>	<b>14.561.641</b>

Den langfristede gældsforpligtelse består af prioritetsgæld, selskabsskat og modtaget huslejedeposita.

Eventuelle tilbagebetalinger af huslejedeposita ved fraflytning modsvares stort set af nye indbetalinger ved indflytninger i det samme lejemål. Derfor er der ikke opgjort en andel af gælden som kortfristet. Det forventes med samme begrundelse, at restgælden på 324 tkr. om 5 år stort set er den samme, reguleret med pristalsreguleringen.

#### Eventualposter mv.

6

##### Hæftelse i sambeskatningen

Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for eventuelle kildeskatte såsom udbytteskat mv.

Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for LWC HOLDING ApS, der er administrationselskab for sambeskatningen.

## NOTER

			Note
<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>			<b>7</b>
<p>Til sikkerhed for mellemværende med realkreditinstitut 30. april 2024 på 14.059 tkr. er der tinglyst realkreditpantebrev nom. 15.615 tkr. med sikkerhed i grunde og bygninger med en bogført værdi 30. april 2024 på 20.800 tkr.</p>			
	<b>2023/24</b>	<b>2022/23</b>	
<b>Medarbejderforhold</b>			<b>8</b>
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit:	1	1	

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Postgaarden, Nørresundby A/S for 2023/24 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Huslejeindtægter

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter øvrige salgs- og administrationsomkostninger, herunder omkostninger til energi, markedsføring, lokaler, tab på debitorer mv.

### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Forbedringer lægges til kostprisen på investeringsaktiverne, og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af nyanskaffelser og forbedringer.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Renteindtægter og -omkostninger beregnes på amortiserede kostpriser.

### 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 i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

## BALANCEN

### Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi svarende til ejendommenes handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien for investeringsejendommene vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommenes driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Tilgodehavender, hvorpå der ikke foreligger en objektiv indikation på værdiforringelse på individuelt niveau, vurderes på porteføljeniveau for objektiv indikation for værdiforringelse. Porteføljerne baseres primært på debitorernes hjemsted og kreditvurdering i overensstemmelse med selskabets kreditrisikostyringspolitik. De objektive indikatorer, som anvendes for porteføljer, er fastsat baseret på historiske tabserfaringer.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonterings-sats anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

### Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante bankindeståender.

### Skyldig skat 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.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen. Tilgodehavende og skyldigt sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under henholdsvis omsætningsaktiver og gæld.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at blive anvendt inden for en overskuelig årrække, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser 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 forskellen mellem nettoprovenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Amortiseret kostpris for kortfristede forpligtelser svarer normalt til nominel værdi.

## ANVENDT REGSKABSPRAKSIS

### Periodeafgrænsningsposter, passiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under passiver omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.