



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

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Kystvejen 29
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. JANUAR 2021 - 30. APRIL 2022

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 13. oktober 2022

Louise Wagner Christensen

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang.....	5-6
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	7
Årsregnskab 1. januar 2021 - 30. april 2022	
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9
Egenkapitalopgørelse.....	10
Noter.....	11-13
Anvendt regnskabspraksis.....	14-15

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	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. januar 2021 - 30. april 2022
Bestyrelse	Rasmus Lübeck Christensen, formand Carl Wagner Lübeck Christensen Louise Wagner Christensen
Direktion	Louise Wagner Christensen
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Kystvejen 29 8000 Aarhus C
Pengeinstitut	Nykredit Tankedraget 25 9000 Aalborg
Advokat	Advokatfirmaet Børge Nielsen Hasserisvej 174 9000 Aalborg

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2021 - 30. april 2022 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2021 - 30. april 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 13. oktober 2022

Direktion:

Louise Wagner Christensen

Bestyrelse:

Rasmus Lübech Christensen
Formand

Carl Wagner Lübech Christensen

Louise Wagner Christensen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

Til kapitalejeren i Postgården, Nørresundby A/S

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Postgården, Nørresundby A/S for regnskabsåret 1. januar 2021 - 30. april 2022, 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2021 - 30. april 2022 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.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

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.

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 13. oktober 2022

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.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet er i regnskabsåret overtaget af en ny ejer. Årsrapporten aflægges derfor for 15 måneder, så balancedagen matcher den nye ejers koncernforhold.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 30. APRIL

	Note	2021/22 15 mdr. kr.	2020/21 12 mdr. kr.
BRUTTOFORTJENESTE		906.079	629.628
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		-1.050.000	2.260.288
DRIFTSRESULTAT		-143.921	2.889.916
Andre finansielle indtægter.....	1	195.878	0
Andre finansielle omkostninger.....		-185.437	-524.220
RESULTAT FØR SKAT		-133.480	2.365.696
Skat af årets resultat.....	2	30.384	-520.451
ÅRETS RESULTAT		-103.096	1.845.245
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført resultat.....		-103.096	1.845.245
I ALT		-103.096	1.845.245

BALANCE 30. APRIL

AKTIVER	Note	2022 kr.	2021 kr.
Investeringsejendomme.....		20.700.000	21.750.000
Materielle anlægsaktiver.....	3	20.700.000	21.750.000
ANLÆGSAKTIVER.....		20.700.000	21.750.000
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		106.430	3.075.295
Andre tilgodehavender.....		22.394	61
Periodeafgrænsningsposter.....		19.159	46.391
Tilgodehavender.....		147.983	3.121.747
Likvide beholdninger.....		2.509.175	10.602
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		2.657.158	3.132.349
AKTIVER.....		23.357.158	24.882.349
PASSIVER			
Selskabskapital.....		500.000	500.000
Overført resultat.....		6.743.611	6.846.708
EGENKAPITAL.....		7.243.611	7.346.708
Hensættelse til udskudt skat.....		1.426.685	1.657.685
HENSATTE FORPLIGTELSE.....		1.426.685	1.657.685
Gæld til realkreditinstitutter.....		14.082.059	15.186.712
Selskabsskat.....		45.828	0
Deposita.....		284.312	351.362
Langfristede gældsforpligtelser.....	4	14.412.199	15.538.074
Gæld til realkreditinstitutter.....		89.824	126.144
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		176.481	1.183
Gæld til tilknyttede virksomheder.....		0	6.475
Selskabsskat.....		0	23.188
Anden gæld.....		0	182.892
Periodeafgrænsningsposter.....		8.358	0
Kortfristede gældsforpligtelser.....		274.663	339.882
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		14.686.862	15.877.956
PASSIVER.....		23.357.158	24.882.349
Eventualposter mv.	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		
Medarbejderforhold	7		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	Selskabs- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2021.....	500.000	6.846.707	7.346.707
Forslag til resultatdisponering.....		-103.096	-103.096
Egenkapital 30. april 2022.....	500.000	6.743.611	7.243.611

NOTER

	2021/22 15 mdr. kr.	2020/21 12 mdr. kr.	Note
Andre finansielle indtægter			
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder.....	195.878	0	1
	195.878	0	
Skat af årets resultat			
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	171.078	23.188	2
Regulering skat vedrørende tidligere år.....	29.538	0	
Regulering af udskudt skat.....	-231.000	497.263	
	-30.384	520.451	
Materielle anlægsaktiver			3
		Investeringseje domme	
Kostpris 1. januar 2021.....		14.637.866	
Kostpris 30. april 2022.....		14.637.866	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2021.....		7.112.134	
Årets værdireguleringer.....		-1.050.000	
Værdireguleringer til dagsværdi 30. april 2022.....		6.062.134	
Regnskabsmæssig værdi 30. april 2022.....		20.700.000	
Under materielle anlægsaktiver indgår investeringsejendomme målt til dagsværdi med følgende beløb:			
		Boligejendom	
Dagsværdi 30. april 2022.....		20.700.000	
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen.....		-1.050.000	

NOTER

Note

Materielle anlægsaktiver (fortsat)

3

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 798 tkr., hvilket baseres på en årlig gennemsnitlig leje på 913 tkr., årlige driftsomkostninger på 117 tkr., samt en gennemsnitlig udlejningsprocent på ca. 97 %.

Ved beregningen er anvendt et afkastkrav på 3,6% for boliglejemarkedet 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 2022 som følge af ændring af et anvendt afkastkrav på 0,5% i op- eller nedadgående retning vil medføre en værdiændring i intervallet: + 2.531 t.kr. eller - 3.347 tkr.

Langfristede gældsforpligtelser

4

	30/4 2022 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2020 gæld i alt
Gæld til realkreditinstitutter.....	14.171.883	89.824	13.575.311	15.312.856
Selskabsskat.....	45.828	0	0	0
Deposita.....	284.312	0	0	351.362
	14.502.023	89.824	13.575.311	15.664.218

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 om 5 år er stort set den samme reguleret med pristalsreguleringen.

Eventualposter mv.

5

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 kildeskatter såsom udbytteskat mv.

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

NOTER

			Note
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser			6
Til sikkerhed for mellemværende med realkreditinstitut 30. april 2022 på 14.209 tkr. er der tinglyst realkreditpantebrev nom. 15.615 tkr. med sikkerhed i grunde og bygninger med en bogført værdi 30. april 2022 på 20.700 tkr.			
	2021/22	2020/21	
	15 mdr.	12 mdr.	
Medarbejderforhold			7
Antal personer beskæftiget i gennemsnit:	1	1	

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Postgaarden, Nørresundby A/S for 2021/22 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.

Sammenligningstal

Sammenligningstallene i resultatopgørelsen kan ikke sammenholdes med indeværende år, da sidste år dækker 12 måneder og indeværende år er omlægningsår og omfatter 15 måneder.

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

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 ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi svarende til ejendommens handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

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

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen 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.

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.

Periodeafgrænsningsposter, passiver

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