

# ÅRSRAPPORT

## 1. januar - 31. december 2017

### Posthuset i Faxe ApS

Præstøvej 22  
4640 Faxe

CVR nr. 37245763

#### Indsender:

Revisionskontoret i Faxe  
Granvej 2  
4640 Faxe

#### Fremlagt og godkendt

på den ordinære generalforsamling den 10. maj 2018

#### Dirigent

Finn Michael Møller

# Indholdsfortegnelse

---

## **Selskabsoplysninger**

Selskabsoplysninger	3
---------------------	---

## **Påtegninger**

Ledelsespåtegning	4
-------------------	---

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	5
---	---

## **Årsregnskab 1. januar - 31. december**

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	6
--	---

Balance pr. 31. december	7
--------------------------	---

Noter	9
-------	---

Anvendt regnskabspraksis	10
--------------------------	----

# Selskabsoplysninger

---

## Selskabet

Posthuset i Faxe ApS  
Præstøvej 22  
4640 Faxe

CVR-nr.: 37245763  
Stiftelsesdato: 22. november 2015  
Hjemsted: Faxe Kommune  
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

## Bestyrelse

Birgitte Lind Nielsen  
Henning Birk Nielsen

## Direktion

Finn Michael Møller

## Revisor

REVISIONSKONTORET I FAXE  
Registrerede revisorer FSR  
Granvej 2  
4640 Faxe

## Bankforbindelse

Danske Bank Erhvervscenter Syd og Østsjælland  
Brogade 3  
4600 Køge

## Generalforsamling

Ordinær generalforsamling afholdes  
10. maj 2018, på selskabet adresse.

## Ledespåtegning

---

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 2017 for Posthuset i Faxe ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og den finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet.

Bestyrelsen og direktionen anser, at betingelserne for at undlade revision, fortsat er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Faxe, den 3. maj 2018

### **Direktion:**

Finn Michael Møller

### **Bestyrelse:**

Birgitte Lind Nielsen

Henning Birk Nielsen

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

---

### Til den daglige ledelse i Posthuset i Faxe ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Posthuset i Faxe ApS for regnskabsåret 2017 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

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.

Faxe, den 3. maj 2018

### REVISIONSKONTORET I FAXE

CVR-nr. 16609331

Poul Johansson  
Registreret revisor FSR  
mne2968

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2017	2016
Bruttofortjeneste/-tab		176.705	281.462
Andre finansielle omkostninger		-42.415	-37.498
<b>Ordinært resultat før skat</b>		<b>134.290</b>	<b>243.964</b>
Skat af årets resultat		-29.625	-53.667
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>104.665</b>	<b>190.297</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		104.665	190.297
<b>Disponeret i alt</b>		<b>104.665</b>	<b>190.297</b>

## Balance pr. 31. december

	Note	2017	2016
<b>AKTIVER</b>			
<b>ANLÆGSAKTIVER</b>			
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	1.		
Grunde og bygninger		<u>3.300.000</u>	<u>1.600.000</u>
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>		<u><b>3.300.000</b></u>	<u><b>1.600.000</b></u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u><b>3.300.000</b></u>	<u><b>1.600.000</b></u>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b>			
<b>Tilgodehavender</b>			
Andre tilgodehavender		26.853	0
Periodeafgrænsningsposter		<u>5.415</u>	<u>5.338</u>
<b>Tilgodehavender i alt</b>		<u><b>32.268</b></u>	<u><b>5.338</b></u>
Likvide beholdninger		<u>109.188</u>	<u>85.155</u>
<b>Likvide beholdninger i alt</b>		<u><b>109.188</b></u>	<u><b>85.155</b></u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u><b>141.456</b></u>	<u><b>90.493</b></u>
<b>AKTIVER I ALT</b>		<u><u><b>3.441.456</b></u></u>	<u><u><b>1.690.493</b></u></u>

## Balance pr. 31. december

	Note	2017	2016
<b>PASSIVER</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>	2.		
Virksomhedskapital		500.000	500.000
Overført overskud eller underskud		<u>294.962</u>	<u>190.297</u>
<b>Egenkapital i alt</b>		<b><u>794.962</u></b>	<b><u>690.297</u></b>
<b>HENSATTE FORPLIGTELSE</b>			
Hensættelser til udskudt skat		<u>55.726</u>	<u>40.643</u>
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b><u>55.726</u></b>	<b><u>40.643</u></b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE</b>			
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>			
Gæld til kreditinstitutter		<u>2.481.440</u>	<u>850.000</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>2.481.440</u></b>	<b><u>850.000</u></b>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>			
Leverandører af varer og tjenesteydelser		17.976	10.000
Anden gæld, herunder skyldige skatter og bidrag til social sikring		82.242	89.203
Periodeafgrænsningsposter		<u>9.110</u>	<u>10.350</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>109.328</u></b>	<b><u>109.553</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>2.590.768</u></b>	<b><u>959.553</u></b>
<b>PASSIVER I ALT</b>		<b><u>3.441.456</u></b>	<b><u>1.690.493</u></b>
Ledelsesberetning	3.		
Eventualforpligtelser	4.		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5.		



## Noter

---

	<b>Grunde og bygninger</b>
<b>1. Materielle anlægsaktiver</b>	
<b>Anskaffelsessum:</b>	
Anskaffelsessum, primo	1.415.260
Tilgang	<u>1.631.440</u>
<b>Anskaffelsessum, ultimo</b>	<b><u>3.046.700</u></b>
<b>Opskrivninger:</b>	
Opskrivning, primo	184.740
Årets opskrivninger	<u>68.560</u>
<b>Opskrivninger, ultimo</b>	<b><u>253.300</u></b>
<b>Bogført værdi, ultimo</b>	<b><u>3.300.000</u></b>

	<b>Selskabs-</b> <b>kapital</b>	<b>Overført</b> <b>resultat</b>	<b>I alt</b>
<b>2. EGENKAPITAL</b>			
Egenkapital, 1. januar 2017	500.000	190.297	690.297
Overført jfr. resultatdisponeringen	<u>0</u>	<u>104.665</u>	<u>104.665</u>
<b>Egenkapital, 31. december 2017</b>	<b><u>500.000</u></b>	<b><u>294.962</u></b>	<b><u>794.962</u></b>

Selskabskapitalen består af 500 kapitalandele á kr. 1.000. Ingen kapitalandele har særlige rettigheder.

### 3. Ledelsesberetning

#### Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktivitet er investering og drift af udlejningsejendomme.

### 4. Eventualforpligtelser

Selskabet har ikke påtaget sig kautions-, garanti- eller andre eventualforpligtelser, end de i balancen anførte.

### 5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har udstedt ejerpantebrev kr. 3.500.000 med pant i ejendomme deponeret til sikkerhed for mellemværende med Stevns Leasing A/S.

Selskabet har ikke udover foranstående foretaget pantsætninger eller stillet sikkerhed.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Posthuset i Faxe ApS 2017 aflægges i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B med enkelte tilvalg fra klasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### RESULTATOPGØRELSEN

#### Nettoomsætning

Med henvisning til Årsregnskabslovens § 32, stk 1 har selskabet sammendraget visse poster i resultatopgørelsen i posten bruttofortjeneste/-tab.

Nettoomsætningen ved salg af ydelser indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang. Nettoomsætning indregnes ekskl. moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer mv.

#### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger.

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

### BALANCEN

#### Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme indregnes ved første måling til kostpris og reguleres herefter løbende til dagsværdi. Regulering til dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdi opgøres ud fra en måling baseret på en afkastbaseret model. Værdien opgøres med baggrund i ejendommenes forventede driftsafkast før renter og et forrentningskrav, der er fastsat på basis af det generelle renteniveau og individuelle forhold for den enkelte ejendom. De individuelle forhold vedrører ejendommenes beliggenhed, type, lejernes bonitet, vilkår i lejekontrakter, ejendommenes anvendelsesmuligheder samt udbud og efterspørgsel.

#### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

#### 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.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, 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 fremførselsberettiget skattemæssigt 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 inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationseværdi.

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. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22%.

### **Gældsforpligtelser**

Gæld er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter indregnet under passiver omfatter indtægter vedrørende efterfølgende regnskabsår.