

ÅRSRAPPORT

1. januar - 31. december 2019

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 5. marts 2020

Dirigent

Finn Michael Møller

Indholdsfortegnelse

Ledelsesberetning

Selskabsoplysninger 3

Ledelsesberetning 4

Påtegninger

Ledelsespåtegning 5

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab 6

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 7

Balance pr. 31. december 8

Noter 10

Anvendt regnskabspraksis 11

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 Erhverv
Torvet 6
4100 Ringsted

Generalforsamling

Ordinær generalforsamling afholdes
5. marts 2020, på selskabets adresse.

Ledelsesberetning

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktivitet er investering og drift af udlejningsejendomme.

Usædvanlige forhold

Ledelsen har ikke noteret sig nogle usædvanlige forhold.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet fik i 2019 et overskud før skat på kr. 1.806.334.

Forventet udvikling

Der har de seneste år været stor efterspørgsel på lejeboliger, og ultimo 2019 var der ingen ledige lejemål. Vi forventer fortsat fuld udlejning for 2020 og forventer derfor ingen nedgang i indtjening.

Betydningsfulde hændelser efter balancedagen

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 2019 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 2019 samt af resultatet.

Direktionen anser, at betingelserne for at undlade revision, fortsat er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Faxe, den 27. februar 2020

Direktion:

Finn Michael Møller

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 2019 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 27. februar 2020

REVISIONSKONTORET I FAXE

CVR-nr. 16609331

Poul Johansson
Registreret revisor FSR
mne2968

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2019	2018
Bruttofortjeneste/-tab		166.993	139.350
Dagsværdiregulering af investeringsejendom		1.819.400	295.000
Resultat før finansielle poster		1.986.393	434.350
Andre finansielle indtægter		18	3.161
Andre finansielle omkostninger		-180.077	-104.321
Ordinært resultat før skat		1.806.334	333.190
Skat af årets resultat		-397.391	-72.600
ÅRETS RESULTAT		1.408.943	260.590
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		1.408.943	260.590
Disponeret i alt		1.408.943	260.590

Balance pr. 31. december

	Note	2019	2018
AKTIVER			
ANLÆGSAKTIVER			
Materielle anlægsaktiver			
Investeringsejendomme	2.	<u>5.425.000</u>	<u>3.600.000</u>
Materielle anlægsaktiver i alt		<u>5.425.000</u>	<u>3.600.000</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>5.425.000</u>	<u>3.600.000</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER			
Tilgodehavender			
Andre tilgodehavender		12.107	20.887
Periodeafgrænsningsposter		<u>10.683</u>	<u>9.737</u>
Tilgodehavender i alt		<u>22.790</u>	<u>30.624</u>
Likvide beholdninger		<u>1.713.228</u>	<u>208.277</u>
Likvide beholdninger i alt		<u>1.713.228</u>	<u>208.277</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>1.736.018</u>	<u>238.901</u>
AKTIVER I ALT		<u>7.161.018</u>	<u>3.838.901</u>

Balance pr. 31. december

	Note	2019	2018
PASSIVER			
EGENKAPITAL	3.		
Virksomhedskapital		500.000	500.000
Overført overskud eller underskud		1.964.496	555.552
Egenkapital i alt		2.464.496	1.055.552
HENSATTE FORPLIGTELSE			
Hensættelser til udskudt skat		510.273	120.626
Hensatte forpligtelser i alt		510.273	120.626
GÆLDSFORPLIGTELSE			
Langfristede gældsforpligtelser	4.		
Gæld til kreditinstitutter		3.921.996	2.481.440
Langfristede gældsforpligtelser i alt		3.921.996	2.481.440
Kortfristede gældsforpligtelser			
Gæld til kreditinstitutter		600	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		10.000	17.976
Anden gæld, herunder skyldige skatter og bidrag til social sikring		166.060	136.484
Periodeafgrænsningsposter		87.593	26.823
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		264.253	181.283
Gældsforpligtelser i alt		4.186.249	2.662.723
PASSIVER I ALT		7.161.018	3.838.901
Eventualforpligtelser	5.		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6.		

Noter

1. Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets investeringsejendomme er værdireguleret til dagsværdi på baggrund af en afkastbaseret model. Det er ledelsens opfattelse at afkastprocenterne og driftsomkostningerne, som er anvendt i afkastmodellerne, er realistiske i det nuværende marked. Idet afkastsatsen bygger på en subjektiv vurdering, er der usikkerhed omkring værdien af selskabets investeringsejendomme.

Ved indregning af beboelsesejendomme er anvendt et afkastkrav på 7,50%.

En evt. ændring af afkastkravet på +/- 0,5% point kan medføre en ændring af værdien af ejendomsporteføljen på +/- kr. 350.000.

	Investerings- ejendomme		
2. Investeringsejendomme			
Anskaffelsessum:			
Anskaffelsessum, primo			3.051.700
Tilgang			5.600
Anskaffelsessum, ultimo			3.057.300
Værdireguleringer:			
Værdiregulering, primo			548.300
Årets regulering til dagsværdi			1.819.400
Værdireguleringer, ultimo			2.367.700
Bogført værdi, ultimo			5.425.000
	Selskabs- kapital	Overført resultat	I alt
3. EGENKAPITAL			
Egenkapital, 1. januar 2019	500.000	555.552	1.055.552
Overført jfr. resultatdisponeringen	0	1.408.944	1.408.944
Egenkapital, 31. december 2019	500.000	1.964.496	2.464.496

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

	2019	2018
4. Langfristede gældsforpligtelser		
Gæld der forfalder til betaling efter 5 år	3.273.300	2.481.440
5. Eventualforpligtelser		
Selskabet har ikke påtaget sig kautions-, garanti- eller andre eventualforpligtelser, end de i balancen anførte.		
6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter kr. 3.921.996, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2019 udgør kr. 5.425.000.		

Selskabet har ikke udover foranstående foretaget pantsætninger eller stillet sikkerhed.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Posthuset i Faxe ApS 2019 aflægges i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B med enkelte tilvalg fra højere klasser.

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, samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

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.

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.