

ÅRSRAPPORT

1. januar - 31. december 2021

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 15. marts 2022

Dirigent

Birgitte Lind Nielsen

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
--------------------------	---

Egenkapitalopgørelse	9
----------------------	---

Noter	10
-------	----

Anvendt regnskabspraksis	12
--------------------------	----

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

Birgitte Lind Nielsen

Revisor

REVISIONSKONTORET I FAXE
Registrerede revisorer FSR
Granvej 2
4640 Faxe

Bankforbindelse

Danske Bank Erhverv
Torvet 6
4100 Ringsted

Generalforsamling

Ordinær generalforsamling afholdes
15. marts 2022, på selskabets adresse.

Ledespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 2021 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 2021 samt af resultatet.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Faxe, den 15. marts 2022

Direktion:

Birgitte Lind Nielsen

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 2021 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 15. marts 2022

REVISIONSKONTORET I FAXE

CVR-nr. 16609331

Poul Johansson
Registreret revisor FSR
mne2968

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2021	2020
Bruttofortjeneste/-tab		416.660	189.429
Dagsværdiregulering af investeringsejendom		415.000	700.000
Resultat før finansielle poster		831.660	889.429
Andre finansielle indtægter		0	781
Andre finansielle omkostninger		-79.211	-94.138
Ordinært resultat før skat		752.449	796.072
Skat af årets resultat	2.	-165.498	-188.011
ÅRETS RESULTAT		586.951	608.061
Forslag til resultatdisponering			
Forslag til udbytte for regnskabsåret		114.400	113.000
Overført resultat		472.551	495.061
Disponeret i alt		586.951	608.061

Balance pr. 31. december

	Note	2021	2020
AKTIVER			
ANLÆGSAKTIVER			
Materielle anlægsaktiver	3.		
Investeringsejendomme		<u>6.540.000</u>	<u>6.125.000</u>
Materielle anlægsaktiver i alt		<u>6.540.000</u>	<u>6.125.000</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>6.540.000</u>	<u>6.125.000</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER			
Tilgodehavender			
Andre tilgodehavender		76.931	32.540
Periodeafgrænsningsposter		<u>15.080</u>	<u>10.016</u>
Tilgodehavender i alt		<u>92.011</u>	<u>42.556</u>
Likvide beholdninger		<u>168.335</u>	<u>158.449</u>
Likvide beholdninger i alt		<u>168.335</u>	<u>158.449</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>260.346</u>	<u>201.005</u>
AKTIVER I ALT		<u><u>6.800.346</u></u>	<u><u>6.326.005</u></u>

Balance pr. 31. december

	Note	2021	2020
PASSIVER			
EGENKAPITAL			
Virksomhedskapital		500.000	500.000
Overført overskud eller underskud		1.482.106	1.009.556
Foreslået udbytte for regnskabsåret		114.400	113.000
Egenkapital i alt		2.096.506	1.622.556
HENSATTE FORPLIGTELSER			
Hensættelser til udskudt skat		769.512	677.098
Hensatte forpligtelser i alt		769.512	677.098
GÆLDSFORPLIGTELSER			
Langfristede gældsforpligtelser			
Gæld til kreditinstitutter	4.	3.535.724	3.665.454
Langfristede gældsforpligtelser i alt		3.535.724	3.665.454
Kortfristede gældsforpligtelser			
Gæld til kreditinstitutter		129.731	128.755
Leverandører af varer og tjenesteydelser		10.000	10.000
Anden gæld, herunder skyldige skatter og bidrag til social sikring		207.049	175.956
Periodeafgrænsningsposter		51.824	46.186
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		398.604	360.897
Gældsforpligtelser i alt		3.934.328	4.026.351
PASSIVER I ALT		6.800.346	6.326.005
Ledelsesberetning	5.		
Eventualforpligtelser	6.		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7.		

Egenkapitalopgørelse

	Selskabs- kapital	Overført resultat	Udbytte	I alt
Egenkapital, 1. januar 2021	500.000	1.009.556	113.000	1.622.556
Overført jfr. resultatdisponeringen	0	472.550	114.400	586.950
Udbetalt udbytte	0	0	-113.000	-113.000
Egenkapital, 31. december 2021	500.000	1.482.106	114.400	2.096.506

	Selskabs- kapital	Overført resultat	Udbytte	I alt
Egenkapital, 1. januar 2020	500.000	1.964.495	0	2.464.495
Kapitaludvidelse	0	-1.450.000	0	-1.450.000
Overført jfr. resultatdisponeringen	0	495.061	113.000	608.061
Egenkapital, 31. december 2020	500.000	1.009.556	113.000	1.622.556

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 6,50%.

Ændringer i gennemsnitlig diskonteringsats/
gennemsnitligt afkastkrav

	-0,50%	Basis	+0,50%
Afkastprocent	6	6,5	7
Dagsværdi	7.070.000	6.540.000	6.085.000
Ændring i dagsværdi	530.000	415.000	-455.000

2. Skat af årets resultat

	2021	2020
Skat af årets resultat	73.084	21.186
Regulering af udskudt skat	92.414	166.825
	165.498	188.011

Investerings- ejendomme

3. Materielle anlægsaktiver

Anskaffelsessum:

Anskaffelsessum, primo	3.057.300
Anskaffelsessum, ultimo	3.057.300

Værdireguleringer:

Værdiregulering, primo	3.067.700
Årets regulering til dagsværdi	415.000
Værdireguleringer, ultimo	3.482.700

Bogført værdi, ultimo	6.540.000
------------------------------	------------------

2021 2020

4. Langfristede gældsforpligtelser

Gæld der forfalder til betaling efter 5 år	3.006.891	3.140.600
--	-----------	-----------

5. Ledelsesberetning

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktivitet er investering og drift af udlejningsejendomme.

6. Eventualforpligtelser

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

Noter

7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter kr. 3.665.455, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2021 udgør kr. 6.540.000.

Selskabet har ikke udover foranstående foretaget pantsætninger eller stillet sikkerhed.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Posthuset i Faxø ApS 2021 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 omfatter indtægter ved udlejning og indregnes i resultatopgørelsen, såfremt risikoovergang til lejer har fundet sted inden årets udgang.

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.