

# Postvej Klarup ApS

Ferskenvej 63, 9000 Aalborg  
CVR-nr. 43 19 61 38

## Årsrapport for regnskabsåret 13.04.22 - 31.12.22

Årsrapporten er godkendt på den  
ordinære generalforsamling, d. 24.03.23

Jan Lentz Pejtersen  
Dirigent

---

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledespåtegning	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse	7
Balance	8 - 9
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11 - 15

---

---

**Selskabet**

---

Postvej Klarup ApS  
Ferskenvej 63  
9000 Aalborg  
Hjemsted: Aalborg  
CVR-nr.: 43 19 61 38  
Regnskabsår: 01.01 - 31.12

---

**Direktion**

---

Direktør Jan Lentz Pejtersen  
Kasper Lentz Pejtersen  
Direktør Jesper Johan Duus

---

**Revisor**

---

Beierholm  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 13.04.22 - 31.12.22 for Postvej Klarup ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet er ikke revideret, og vi erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.22 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 13.04.22 - 31.12.22.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 24. marts 2023

**Direktionen**

Jan Lentz Pejtersen  
Direktør

Kasper Lentz Pejtersen

Jesper Johan Duus  
Direktør

## Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

---

### Til den daglige ledelse i Postvej Klarup ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Postvej Klarup ApS for regnskabsåret 13.04.22 - 31.12.22 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som den daglige ledelse har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410 vedrørende opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere den daglige ledelse med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er den daglige ledelses 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, den daglige ledelse har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller gennemgangskonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Aalborg, den 24. marts 2023

### **Beierholm**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 89 54 68

Karin German Jensen

Statsaut. revisor  
MNE-nr. mne41306

### **Væsentligste aktiviteter**

Selskabets aktiviteter består i opførelse af beboelsesejendomme og efter ledelsen dermed beslægtet virksomhed

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Resultatopgørelsen for tiden 13.04.22 - 31.12.22 udviser et resultat på DKK -135.990. Balancen viser en egenkapital på DKK -95.990.

Ledelsen er opmærksom på, at selskabet har tabt mere end 50 % af selskabskapitalen. Ledelsen forventer positive resultater i de kommende regnskabsår, således selskabskapitalen kan reetableres ved egen indtjening.

### **Efterfølgende begivenheder**

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet betydningsfulde hændelser.

	13.04.22
Note	31.12.22
	DKK
<b>Bruttotab</b>	<b>-87.860</b>
Finansielle omkostninger	-85.239
<b>Resultat før skat</b>	<b>-173.099</b>
Skat af årets resultat	37.109
<b>Årets resultat</b>	<b>-135.990</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>	
Overført resultat	-135.990
<b>I alt</b>	<b>-135.990</b>

<b>AKTIVER</b>		31.12.22
		DKK
Note		
	Investeringsejendomme	5.400.454
	<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>5.400.454</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>5.400.454</b>
	Udskudt skatteaktiv	37.109
	<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>37.109</b>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<b>76</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>37.185</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>5.437.639</b>



<b>PASSIVER</b>		31.12.22
		DKK
Note		
	Selskabskapital	40.000
	Overført resultat	-135.990
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>-95.990</b>
1	Anden gæld	1.105.888
	<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>1.105.888</b>
	Gæld til øvrige kreditinstitutter	4.364.409
	Anden gæld	63.332
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>4.427.741</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>5.533.629</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>5.437.639</b>

2 Oplysninger om dagsværdi

3 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Beløb i DKK	Selskabskapital	Overført resultat
Egenkapitalopgørelse for 13.04.22 - 31.12.22		
Indskudskapital i forbindelse med stiftelse	40.000	0
Forslag til resultatdisponering	0	-135.990
Saldo pr. 31.12.22	40.000	-135.990

**1. Langfristede gældsforpligtelser**

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 31.12.22	Gæld i alt 12.04.22
Anden gæld	0	0	1.105.888	1.105.888
I alt	0	0	1.105.888	1.105.888

**2. Oplysninger om dagsværdi**

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme	I alt
Dagsværdi pr. 31.12.22	5.400.454	5.400.454

Der er tale om byggegrunde, som er anskaffet i 2022. Dagsværdien er derfor opgjort til den summerede anskaffelsessum for grunde.

**3. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt t.DKK 4.331, der giver pant i investeringsejendomme med en regnskabsmæssig værdi på t.DKK 5.400. Ejerpantebrevene er fordelt på i alt t.DKK 4.331 deponeret til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter,

#### 4. Anvendt regnskabspraksis

##### GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af bestemmelser fra en højere regnskabsklasse.

Der er ikke angivet sammenligningstal, da der er tale om selskabets første regnskabsår.

##### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

I balancen indregnes aktiver, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt. Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt. Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

##### RESULTATOPGØRELSE

###### Bruttotab

Bruttotab indeholder ejendomsomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

###### Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger vedrørende drift af ejendomme, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter, forsikringer, fællesomkostninger samt andre omkostninger.

###### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg og reklame, administration, lokaler og tab på debitorer i det omfang, de ikke overstiger normale nedskrivninger.

#### 4. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

##### Af- og nedskrivninger

Investeringssejendomme afskrives ikke.

##### Andre finansielle poster

Under andre finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger m.v.

##### Skat af årets resultat

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som skat af årets resultat med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til poster indregnet direkte i egenkapitalen.

## BALANCE

### Materielle anlægsaktiver

#### *Investeringssejendomme*

Investeringssejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved salg. Investeringssejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Investeringssejendomme måles efterfølgende til dagsværdi med værdireguleringer i resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af et markedsbaseret driftsafkast af ejendommen. Der er ikke anvendt en valuar i forbindelse med fastsættelse af dagsværdien.

Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem en eventuel salgspris med fradrag af salgsmkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet fratrukket eventuelle omkostninger til bortskaffelse.

### Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis selskabets realiserede afkast af et aktiv eller en gruppe af aktiver er lavere end forven-

#### 4. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

tet, anses dette som en indikation på værdiforringelse.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis hver gruppe af aktiver.

Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen samt forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Nedskrivninger tilbageføres, når begrundelsen for nedskrivningen ikke længere består.

#### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti.

#### Aktuelle og udskudte skatter

Skyldig og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalte acontoskatter.

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvor midlertidige forskelle, bortset fra virksomhedsovertagelser, er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, de efter vurdering forventes at kunne realiseres til ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller ved udligning i skat af fremtidig indtjening.

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.

**4. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -****Gældsforpligtelser**

Langfristede gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (lånoptagelsen). Gældsforpligtelserne måles herefter til amortiseret kostpris, hvor kurstab og låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel omkostning over løbetiden på grundlag af den beregnede, effektive rente på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

Kortfristede gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi.