

# **POSTVEJ 33 ApS**

**CVR-nr.: 29804540**

Fusagervej 30  
8382 Hinnerup

Årsrapport  
1. januar 2021 - 31. december 2021

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den**

**02/04/2022**

---

**Hans Peter Andersen**  
**Dirigent**

---

## **Indhold**

### **Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger

### **Ledelsesberetning**

Ledelsesberetning

### **Årsregnskab**

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelse

Balance

Noter

## Virksomhedsoplysninger

**Virksomheden**      POSTVEJ 33 ApS  
Fusagervej 30  
8382 Hinnerup  
Telefonnummer: 22775734  
e-mailadresse: kirsten.inger.andersen@gmail.com  
CVR-nr: 29804540  
Regnskabsår: 01/01/2021 - 31/12/2021

# Ledelsesberetning

## **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets hovedaktiviteter har i lighed med tidligere år bestået af investering i ejendomme samt hermed beslægtet virksomhed.

## **Usædvanlige forhold**

Der er ingen usædvanlige forhold vedrørende årsrapporten for 2021.

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

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

For det kommende år forventes ligeledes et tilfredsstillende resultat.

## **Begivenheder efter regnskabsårets afslutning**

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for årsregnskabet.

Ledelsen anser betingelserne for at udelade revision for opfyldt.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B.

### GENERELT

Årsregnskabet for Postvej 33 ApS for 2020 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

### Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultat opgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen, når der 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 for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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.

Som målevaluta benyttes danske kroner. Andre valutaer anses som fremmed valuta.

### RESULTATOPGØRELSEN

#### Generelt

Med henvisning til årsregnskabslovens §32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

#### Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer, varer under fremstilling og handelsvarer, andre driftsindtægter, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger.

#### Nettoomsætning

Nettoomsætningen omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

#### Inveseringsejendommenes driftsomkostninger

Investeringssejendommenes driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikring og vedligeholdelse.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger m.v.

#### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede

kursgevinster og -tab vedrørende værdipapir, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen m.v. Udbytte fra andre kapitalandele indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklareres.

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

#### **Skat**

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet HPA Holding af 15.12.2006 ApS (administrationselskab). Årets sambeskatningsbidrag er medtaget i resultatopgørelsen og afregnes via administrationselskabet på forfaldstidspunktet.

Skatteeffekten af sambeskatningen fordeles på såvel overskud som underskud i selskaberne i forhold til deres skattepligtige indkomster.

#### **BALANCEN**

##### **Materielle anlægsaktiver**

Investeringsjendomme er ejendomme, der besiddes for at opnå lejeindtægter og kapitalgevinster ved et efterfølgende salg.

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen af erhvervsjendomme indenfor det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommens vedligeholdelsestilstand samt budgetterne for det kommende år.

Nettoforrentningen beregnes som de samlede huslejeindtægter med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse samt administration, som pålignes investeringsejendommene divideret med investeringsejendommenes regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita. Der er anvendt en forrentningsprocent på 6% ved beregningen.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdiregulering af investeringsejendomme."

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivning på investeringsejendomme.

##### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

##### **Selskabsskat og udskudt skat**

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balance som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som et "Tilgodehavende sambeskatningsbidrag" eller "Skyldigt sambeskatningsbidrag".

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode 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 beskatningsregner, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktiver henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil de 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 nettorealiseringsværdi.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst af aktuel skat. Ændring af udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

**Gældsforpligtelser**

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu efter 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 at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svare amortiseret kostpris til en restgæld beregnes som lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter deposita, gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

## Resultatopgørelse 1. jan. 2021 - 31. dec. 2021

	Note	2021 kr.	2020 kr.
<b>Bruttofortjeneste/Bruttotab</b>		<b>425.311</b>	<b>304.203</b>
<b>Resultat af ordinær primær drift</b>		<b>425.311</b>	<b>304.203</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		55.061	414.228
Andre finansielle indtægter		13.217	1.549
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder		-377	-426
Andre finansielle omkostninger		-58.503	-64.135
<b>Ordinært resultat før skat</b>		<b>434.709</b>	<b>655.419</b>
Skat af årets resultat		-95.684	-144.653
<b>Årets resultat</b>		<b>339.025</b>	<b>510.766</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		339.025	510.766
<b>I alt</b>		<b>339.025</b>	<b>510.766</b>

## Balance 31. december 2021

### Aktiver

	Note	2021 kr.	2020 kr.
Investeringsejendomme		6.600.000	6.500.000
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>		<b>6.600.000</b>	<b>6.500.000</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>6.600.000</b>	<b>6.500.000</b>
Periodeafgrænsningsposter		10.906	10.031
<b>Tilgodehavender i alt</b>		<b>10.906</b>	<b>10.031</b>
Likvide beholdninger		8.841	1.307
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>19.747</b>	<b>11.338</b>
<b>AKTIVER I ALT</b>		<b>6.619.747</b>	<b>6.511.338</b>

## Balance 31. december 2021

### Passiver

	Note	2021 kr.	2020 kr.
Registreret kapital mv.		150.000	150.000
Overført resultat		3.092.426	2.753.401
<b>Egenkapital i alt</b>		<b>3.242.426</b>	<b>2.903.401</b>
Hensættelse til udskudt skat		545.456	528.689
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b>545.456</b>	<b>528.689</b>
Gæld til realkreditinstitutter		1.645.347	1.697.087
Deposita		114.420	117.020
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>1.759.767</b>	<b>1.814.107</b>
Gæld til realkreditinstitutter		51.739	51.398
Leverandører af varer og tjenesteydelser		9.520	12.623
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder		80.102	80.404
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		7.451	14.698
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		914.286	1.106.018
Periodeafgrænsningsposter		9.000	0
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>1.072.098</b>	<b>1.265.141</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>2.831.865</b>	<b>3.079.248</b>
<b>PASSIVER I ALT</b>		<b>6.619.747</b>	<b>6.511.338</b>

# Noter

## 1. Oplysning om eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med de øvrige danske selskaber i Postvej 33 ApS koncernen. Som helejet dattervirksomhed hæfter selskabet ubegrænset og solidarisk med de øvrige selskaber i sambeskatningen for danske selskabsskatter og kildeskatter på udbytte, renter og royalties indenfor sambeskatningskredsen.

## 2. Oplysning om sikkerhedsstillelser og aktiver pantsat som sikkerhed

Som sikkerhed for prioritetsgælden på kr. 1.697.086 er der pant i ejendommen.

Der er ejerpantebrev på kr. 100.000 i ejendommen.

Den bogførte værdi af ejendommen, som er omfattet af ovenstående pant, er kr. 6.600.000.

## 3. Information om gennemsnitligt antal ansatte

	<b>2021</b>
Gennemsnitligt antal ansatte	0