

---

# **POSTVEJ 33 ApS**

**CVR-nr.: 29804540**

Fusagervej 30  
8382 Hinnerup

Årsrapport  
1. januar 2022 - 31. december 2022

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

**18/03/2023**

---

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

---



**Indhold**

**Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger

**Påtegninger**

Ledespåtegning

**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: 01/01/2022 - 31/12/2022

# Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsperioden 01. januar 2022 - 31. december 2022 for POSTVEJ 33 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er ledelsens opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling samt af resultatet.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ledelsen anser betingelserne for at udelade revision for opfyldt.

Hinnerup, den 28/02/2023

## **Direktion**

Hans Peter Andersen  
Direktør

# 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 2022.

## **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.

# Anvendt regnskabspraksis

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

## **GENERELT**

Årsregnskabet for Postvej 33 ApS for 2022 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.

### **Investeringsjendommenes driftsomkostninger**

Investeringsjendommenes 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 deklarerer.

**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 poster 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 investeringsejendommens 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 nettorealisation sværdi.

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. 2022 - 31. dec. 2022

	Note	2022 kr.	2021 kr.
<b>Bruttofortjeneste/Bruttotab</b>		<b>373.654</b>	<b>425.311</b>
<b>Resultat af ordinær primær drift</b>		<b>373.654</b>	<b>425.311</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		42.588	55.061
Andre finansielle indtægter		277	13.217
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder		-341	-377
Andre finansielle omkostninger		-54.020	-58.503
<b>Ordinært resultat før skat</b>		<b>362.158</b>	<b>434.709</b>
Skat af årets resultat		-79.879	-95.684
<b>Årets resultat</b>		<b>282.279</b>	<b>339.025</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		282.279	339.025
<b>I alt</b>		<b>282.279</b>	<b>339.025</b>

## Balance 31. december 2022

### Aktiver

	Note	2022	2021
		kr.	kr.
Investeringsejendomme		6.700.000	6.600.000
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>1</b>	<b>6.700.000</b>	<b>6.600.000</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>6.700.000</b>	<b>6.600.000</b>
Periodeafgrænsningsposter		11.255	10.906
<b>Tilgodehavender i alt</b>		<b>11.255</b>	<b>10.906</b>
Likvide beholdninger	2		8.841
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>11.257</b>	<b>19.747</b>
<b>AKTIVER I ALT</b>		<b>6.711.257</b>	<b>6.619.747</b>

## Balance 31. december 2022

### Passiver

	Note	2022	2021
		kr.	kr.
Registreret kapital mv.		150.000	150.000
Overført resultat		3.374.705	3.092.426
<b>Egenkapital i alt</b>		<b>3.524.705</b>	<b>3.242.426</b>
Hensættelse til udskudt skat		560.829	545.456
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b>560.829</b>	<b>545.456</b>
Gæld til realkreditinstitutter		1.592.557	1.645.347
Deposita		114.420	114.420
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>2</b>	<b>1.706.977</b>	<b>1.759.767</b>
Gæld til realkreditinstitutter		52.556	51.739
Leverandører af varer og tjenesteydelser		5.112	9.520
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder		81.649	80.102
Skyldig moms og afgifter		6.260	7.451
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		773.169	914.286
Periodeafgrænsningsposter		0	9.000
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>918.746</b>	<b>1.072.098</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>2.625.723</b>	<b>2.831.865</b>
<b>PASSIVER I ALT</b>		<b>6.711.257</b>	<b>6.619.747</b>

# Noter

## 1. Materielle anlægsaktiver i alt

Selskabet anvender normalindtjeningsmetoden til fastsættelse af dagsværdien for investeringsejendomme.

Fastsættelsen af dagsværdien er baseret på et forventet normaliseret driftsresultat og et gennemsnitligt afkastkrav på 6%. Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til ejendommenes beliggenhed, alder, vedligeholdelsesstand og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakter.

Der er tale om en beboelsesejendom med en mindre erhvervsandel i Hinnerup.

Der er på balancedagen indgået lejekontrakter på 100% af ejendommens samlede areal.

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelse af dagsværdien på investeringsejendommen.

## 2. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	<b>Gæld i alt ultimo kr.</b>	<b>Afdrag næste år kr.</b>	<b>Langfristet andel kr.</b>	<b>Restgæld efter 5 år kr.</b>
Prioritetsgæld	1.645.113	52.566	1.592.557	1.376.387
Deposita	114.420	0	114.420	114.420
	<b>1.759.533</b>	<b>52.566</b>	<b>1.706.977</b>	<b>1.490.807</b>

## 3. Oplysning om eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med de øvrige danske selskaber i HPA Holding af 15.12.2006 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.

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

Som sikkerhed for prioritetsgælden på kr. 1.645.113 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. 6.700.000.

**5. Oplysning om aktiver eller forpligtelser, der indregnes til dagsværdi**

	2022	2021
Værdi ultimo indregnet i balancen		
Investeringsejendomme	6.700.000	6.600.000
Årets urealiserede gevinst indregnet i resultatopgørelsen		
Investeringsejendomme	42.588	55.061

**6. Information om gennemsnitligt antal ansatte**

Gennemsnitligt antal ansatte	<b>2022</b>
	0