

Deloitte.



Indhold

| | |
|---|----|
| Virksomhedsoplysninger | 2 |
| Ledelsespåtegning | 3 |
| Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang | 4 |
| Ledelsesberetning | 6 |
| Resultatopgørelse for 2025 | 7 |
| Balance pr. 31.12.2025 | 8 |
| Egenkapitalopgørelse for 2025 | 10 |
| Noter | 11 |
| Anvendt regnskabspraksis | 13 |

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Ejendomsselskabet Posthuset ApS

Algade 44

9000Aalborg

CVR-nr.: 28483309

Hjemsted: Aalborg

Regnskabsår: 01.01.2025- 31.12.2025

Direktion

Marianne Kongsbak Andersen, direktør

Tommy Hansen, direktør

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Østre Havnepromenade 26, 4. sal

9000 Aalborg

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2025 - 31.12.2025 for Ejendomsselskabet Posthuset ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2025 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2025 - 31.12.2025.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 30.01.2026

Direktion

Marianne Kongsbak Andersen
direktør

Tommy Hansen
direktør

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Posthuset ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Ejendomsselskabet Posthuset ApS for regnskabsåret 01.01.2025 - 31.12.2025, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2025 - 31.12.2025 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover

udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til den relevante lovgivning.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med kravene i den relevante lovgivning. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Aalborg, den 30.01.2026

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33963556

René Winther Pedersen

Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne34173

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet er at erhverve/sælge og udleje ejendomme.

Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

Resultatopgørelse for 2025

| | Note | 2025 kr. | 2024 kr. |
|--|------|------------------|------------------|
| Bruttofortjeneste/-tab | | 4.022.568 | 3.788.682 |
| Andre finansielle indtægter | | 2.563 | 793 |
| Andre finansielle omkostninger | | (725.876) | (699.769) |
| Resultat før dagsvær direguleringer og skat | | 3.299.255 | 3.089.706 |
| Dagsværdiregulering af investeringsejendom me | | 1.691.251 | 1.273.767 |
| Resultat før skat | | 4.990.506 | 4.363.473 |
| Skat af årets resultat | 1 | (1.098.615) | (961.733) |
| Årets resultat | | 3.891.891 | 3.401.740 |
| Forslag til resultatdisponering | | | |
| Ordinært udbytte for regnskabsåret | | 2.300.000 | 2.250.000 |
| Overført resultat | | 1.591.891 | 1.151.740 |
| Resultatdisponering | | 3.891.891 | 3.401.740 |

Balance pr. 31.12.2025

Aktiver

| | Note | 2025 kr. | 2024 kr. |
|---|------|-------------------|-------------------|
| Investeringsejendomme | | 80.486.620 | 78.776.952 |
| Andre anlæg, driftsmateriel og inventar | | 65.000 | 65.000 |
| Materielle aktiver | 2 | 80.551.620 | 78.841.952 |
| Anlægsaktiver | | 80.551.620 | 78.841.952 |
| Andre tilgodehavender | | 104.109 | 34.641 |
| Tilgodehavende skat | | 0 | 5.567 |
| Periodeafgrænsningsposter | | 0 | 15.859 |
| Tilgodehavender | | 104.109 | 56.067 |
| Likvide beholdninger | | 723.279 | 260.469 |
| Omsætningsaktiver | | 827.388 | 316.536 |
| Aktiver | | 81.379.008 | 79.158.488 |

Passiver

| | Note | 2025 kr. | 2024 kr. |
|---|------|-------------------|-------------------|
| Virksomhedskapital | | 3.125.000 | 3.125.000 |
| Overført overskud eller underskud | | 35.801.069 | 34.209.178 |
| Forslag til udbytte for regnskabsåret | | 2.300.000 | 2.250.000 |
| Egenkapital | | 41.226.069 | 39.584.178 |
| Udskudt skat | | 10.194.983 | 9.794.814 |
| Hensatte forpligtelser | | 10.194.983 | 9.794.814 |
| Gæld til realkreditinstitutter | | 26.768.811 | 27.039.767 |
| Deposita | | 1.383.233 | 1.378.659 |
| Langfristede gældsforpligtelser | 3 | 28.152.044 | 28.418.426 |
| Kortfristet del af langfristede forpligtelser | 3 | 282.000 | 260.000 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser | | 49.456 | 80.148 |
| Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse | | 755.014 | 742.334 |
| Skyldig skat | | 414.446 | 0 |
| Anden gæld | | 304.996 | 276.410 |
| Periodeafgrænsningsposter | | 0 | 2.178 |
| Kortfristede gældsforpligtelser | | 1.805.912 | 1.361.070 |
| Gældsforpligtelser | | 29.957.956 | 29.779.496 |
| Passiver | | 81.379.008 | 79.158.488 |
| Personaleforhold | 4 | | |
| Dagsværdioplysninger | 5 | | |

Egenkapitalopgørelse for 2025

| | Virksomheds- kapital kr. | Overført overskud eller underskud kr. | Forslag til udbytte for regnskabsåret kr. | I alt kr. |
|---------------------------|--------------------------------|--|--|-------------------|
| Egenkapital primo | 3.125.000 | 34.209.178 | 2.250.000 | 39.584.178 |
| Udbetalt ordinært udbytte | 0 | 0 | (2.250.000) | (2.250.000) |
| Årets resultat | 0 | 1.591.891 | 2.300.000 | 3.891.891 |
| Egenkapital ultimo | 3.125.000 | 35.801.069 | 2.300.000 | 41.226.069 |

Noter

1 Skat af årets resultat

| | 2025 kr. | 2024 kr. |
|-------------------------|------------------|----------------|
| Aktuel skat | 698.446 | 582.433 |
| Ændring af udskudt skat | 400.169 | 379.300 |
| | 1.098.615 | 961.733 |

2 Materielle aktiver

| | Investerings- ejendomme kr. | Andre anlæg, driftsmateriel og inventar kr. |
|-------------------------------------|-----------------------------------|--|
| Kostpris primo | 38.823.663 | 65.000 |
| Tilgange | 18.417 | 0 |
| Kostpris ultimo | 38.842.080 | 65.000 |
| Dagsværdireguleringer primo | 39.953.289 | 0 |
| Årets dagsværdireguleringer | 1.691.251 | 0 |
| Dagsværdireguleringer ultimo | 41.644.540 | 0 |
| Regnskabsmæssig værdi ultimo | 80.486.620 | 65.000 |

Ledelsen har ved fastlæggelse af ejendommenes værdi vurderet såvel afkastkrav som den budgetterede nettoleje grundigt. Ledelsen vurderer således at investeringsejendomme er forsvarligt værdiansat i det aktuelle marked.

Selskabets investeringsejendom er en kontorejendom på 2.452 kvm. beliggende i Aalborg. Investeringsejendommen er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af

den afkastbaserede model.

Ejendommen er 100% udlejet pr. 31.12.2025

Det er forudsat, at ejendommens udlejningsgrad i det kommende år er 100% til en gennemsnitlig leje på 1.330 kr./kvm (ekskl. parkering).

Afkastkravet udgør 5,10% pr. 31.12.2025 (5,10% pr. 31.12.2024).

En ændring af afkastkravet +/- 0,5% - point vil henholdsvis reducere dagsværdien med -7.072 t.kr og øge dagsværdien med 8.609 t.kr.

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelsen af dagsværdien

3 Langfristede forpligtelser

| | Forfald inden for 12 måneder 2025 kr. | Forfald inden for 12 måneder 2024 kr. | Forfald efter 12 måneder 2025 kr. | Restgæld efter 5 år 2025 kr. |
|--------------------------------|---|---|---|---------------------------------------|
| Gæld til realkreditinstitutter | 282.000 | 260.000 | 26.768.811 | 24.584.816 |
| Deposita | 0 | 0 | 1.383.233 | 0 |
| | 282.000 | 260.000 | 28.152.044 | 24.584.816 |

4 Personaleforhold

Virksomheden har ingen ansatte udover direktionen, og denne har ikke modtaget vederlag.

| | 2025 | 2024 |
|---|------|------|
| Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere | 0 | 0 |

5 Dagsværdioplysninger

| | Investerings- ejendomme kr. |
|---|-----------------------------------|
| Dagsværdi ultimo | 80.486.620 |
| Urealiserede dagsværdireguleringer indregnet i resultatopgørelsen | 1.691.251 |

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31.12.2025 udgør 80.486 t.kr

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning og eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning vedrørende indtægter ved udlejning af ejendommen indregnes i resultatopgørelsen for den periode lejen omfatter (periodisering). Nettoomsætning indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med udlejningen.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme målt til dagsværdi på balancedagen.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter.

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af nettokursgevinster vedrørende gæld.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, nettokurstab vedrørende gæld, amortisering af finansielle forpligtelser samt tillæg under acontoskatteordningen mv.

Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af 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 aktiver**

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen, omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen og omkostninger til klargøring af aktivet indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Forventede brugstider og restværdier revurderes årligt.

Restværdi udgør 65.000 kr.

Materielle aktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommenes købspris tillagt direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber.

Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme. Beregningen baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l.

Regnskabsårets regulering af ejendommenes dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Tilgodehavende og skyldig skat

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, der er reguleret for betalt acontoskat.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

Udbytte

Udbytte indregnes som en gældsforpligtelse på det tidspunkt, hvor det er vedtaget på generalforsamlingen. Det foreslåede udbytte for regnskabsåret vises som en særskilt post i egenkapitalen.

Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under forpligtelser omfatter modtagne indtægter til resultatføring i efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

