

# Stationspladsen ApS

Stationspladsen 4, 1., 8340 Malling  
CVR-nr. 31 28 17 76

## Årsrapport for regnskabsåret 01.10.21 - 30.09.22

Årsrapporten er godkendt på den  
ordinære generalforsamling, d. 23.03.23

Sven Gorm Neermark  
Dirigent



---

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	5 - 6
Ledelsesberetning	7
Resultatopgørelse	8
Balance	9 - 10
Egenkapitalopgørelse	11
Noter	12 - 18

---

---

**Selskabet**

---

Stationspladsen ApS  
Stationspladsen 4, 1.  
8340 Malling  
Hjemsted: Aarhus  
CVR-nr.: 31 28 17 76  
Regnskabsår: 01.10 - 30.09

---

**Direktion**

---

Sven Gorm Neermark

---

**Revisor**

---

Beierholm  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

---

**Modervirksomhed**

---

S.M.N Malling ApS, Aarhus

Jeg har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.10.21 - 30.09.22 for Stationspladsen ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.09.22 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.10.21 - 30.09.22.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Malling, den 2. marts 2023

**Direktionen**

Sven Gorm Neermark

## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

### Til kapitalejeren i Stationspladsen ApS

#### Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Stationspladsen ApS for regnskabsåret 01.10.21 - 30.09.22, 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. 30.09.22 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.10.21 - 30.09.22 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.

## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

### 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 selskabet, 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 årsregnskabsloven.

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

Aarhus, den 2. marts 2023

### Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 89 54 68

Carl Verner Christiansen

Statsaut. revisor  
MNE-nr. mne18589

### Væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter består i at drive investerings- og udlejningsvirksomhed samt hermed beslægtet virksomhed.

### Usikkerhed ved indregning og måling

I årsregnskabet for regnskabsåret 01.10.21 - 30.09.22 er følgende usikkerhed om indregning og måling væsentlig at bemærke, idet det har haft væsentlig indflydelse på de i årsregnskabet indregnede aktiver og forpligtelser:

Selskabet måler investeringsejendommen til dagsværdi og anvender en afkastbaseret model (normalindtjeningsmetoden) til at opgøre dagsværdien. Dagsværdien er opgjort til t.DKK 7.710 pr. 30.09.22. Der er væsentlig usikkerhed knyttet til opgørelse af dagsværdien og denne usikkerhed er primært knyttet til fastsættelse af de centrale forudsætninger normaliseret driftsresultat og afkastkrav. De centrale forudsætninger er beskrevet i note 7. Oplysninger om dagsværdi.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatopgørelsen for tiden 01.10.21 - 30.09.22 udviser et resultat på DKK 294.003 mod DKK 321.469 for tiden 01.10.20 - 30.09.21. Balancen viser en egenkapital på DKK 3.667.912.

Ledelsen finder årets resultat tilfredsstillende.

### Efterfølgende begivenheder

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet betydningsfulde hændelser.

Note	2021/22 DKK	2020/21 DKK
	<b>369.093</b>	<b>327.182</b>
<b>Bruttofortjeneste</b>		
	<b>369.093</b>	<b>327.182</b>
<b>Resultat før dagsværdireguleringer</b>		
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	110.000	175.000
	<b>479.093</b>	<b>502.182</b>
<b>Resultat af primær drift</b>		
2 Finansielle indtægter	25.326	18.020
3 Finansielle omkostninger	-126.906	-108.725
	<b>-101.580</b>	<b>-90.705</b>
<b>Finansielle poster i alt</b>		
	<b>377.513</b>	<b>411.477</b>
<b>Resultat før skat</b>		
4 Skat af årets resultat	-83.510	-90.008
	<b>294.003</b>	<b>321.469</b>
<b>Årets resultat</b>		
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Overført resultat	294.003	321.469
	<b>294.003</b>	<b>321.469</b>
<b>I alt</b>		



<b>AKTIVER</b>		30.09.22	30.09.21
		DKK	DKK
Note			
	Investeringsejendomme	7.710.000	7.600.000
5	<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>7.710.000</b>	<b>7.600.000</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>7.710.000</b>	<b>7.600.000</b>
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	722.087	539.069
	Andre tilgodehavender	36.450	22.450
	<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>758.537</b>	<b>561.519</b>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<b>42.047</b>	<b>15.253</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>800.584</b>	<b>576.772</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>8.510.584</b>	<b>8.176.772</b>

	30.09.22	30.09.21
Note	DKK	DKK
<b>PASSIVER</b>		
Selskabskapital	125.000	125.000
Overført resultat	3.542.912	3.248.909
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>3.667.912</b>	<b>3.373.909</b>
Hensættelser til udskudt skat	661.000	637.000
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>661.000</b>	<b>637.000</b>
<sup>6</sup> Gæld til realkreditinstitutter	3.062.056	3.212.479
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>3.062.056</b>	<b>3.212.479</b>
<sup>6</sup> Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	152.374	152.235
Gæld til øvrige kreditinstitutter	0	411
Gæld til tilknyttede virksomheder	757.796	591.708
Selskabsskat	111.518	116.864
Anden gæld	88.558	92.166
Periodeafgrænsningsposter	9.370	0
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>1.119.616</b>	<b>953.384</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>4.181.672</b>	<b>4.165.863</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>8.510.584</b>	<b>8.176.772</b>

<sup>7</sup> Oplysninger om dagsværdi

<sup>8</sup> Eventualforpligtelser

<sup>9</sup> Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Beløb i DKK	Selskabskapital	Overført resultat	Forslag til udbytte for regnskabsåret
Egenkapitalopgørelse for 01.10.20 - 30.09.21			
Saldo pr. 01.10.20	125.000	2.927.440	550.000
Betalt udbytte	0	0	-550.000
Forslag til resultatdisponering	0	321.469	0
Saldo pr. 30.09.21	125.000	3.248.909	0
Egenkapitalopgørelse for 01.10.21 - 30.09.22			
Saldo pr. 01.10.21	125.000	3.248.909	0
Forslag til resultatdisponering	0	294.003	0
Saldo pr. 30.09.22	125.000	3.542.912	0

## 1. Usikkerhed ved indregning og måling

I årsregnskabet for regnskabsåret 01.10.21 - 30.09.22 er følgende usikkerhed om indregning og måling væsentlig at bemærke, idet det har haft væsentlig indflydelse på de i årsregnskabet indregnede aktiver og forpligtelser:

Selskabet måler investeringsejendomme til dagsværdi og har fastsat dagsværdien med udgangspunkt i en afkastbaseret model. Der er knyttet væsentlig usikkerhed til fastsættelse af dagsværdien. Usikkerheden er primært knyttet til fastsættelse af afkastprocent og nettoleje. Dagsværdien er opgjort på grundlag af en afkastprocent på 5,75% og en nettoleje på t.DKK 543. Der tillægges en byggeret på 366m<sup>2</sup> á DKK 1.800 pr. m<sup>2</sup>.

## 2. Finansielle indtægter

Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	25.326	18.010
Renteindtægter i øvrigt	0	10
I alt	25.326	18.020

## 3. Finansielle omkostninger

Renteomkostninger fra tilknyttede virksomheder	26.732	14.787
Renteomkostninger i øvrigt	56.222	55.986
Øvrige finansielle omkostninger	43.952	37.952
I alt	126.906	108.725

## 4. Skat af årets resultat

Årets aktuelle skat	59.510	52.008
Årets regulering af udskudt skat	24.000	38.000
I alt	83.510	90.008

**5. Materielle anlægsaktiver**

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme
Kostpris pr. 01.10.21	4.704.506
Kostpris pr. 30.09.22	4.704.506
Dagsværdireguleringer pr. 01.10.21	2.895.494
Dagsværdireguleringer i året	110.000
Dagsværdireguleringer pr. 30.09.22	3.005.494
Regnskabsmæssig værdi pr. 30.09.22	7.710.000

**6. Langfristede gældsforpligtelser**

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 30.09.22	Gæld i alt 30.09.21
Gæld til realkreditinstitutter	152.374	2.504.741	3.214.430	3.364.714
I alt	152.374	2.504.741	3.214.430	3.364.714

**7. Oplysninger om dagsværdi**

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme	I alt
Dagsværdi pr. 30.09.22	7.710.000	7.710.000
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	110.000	110.000

## 7. Oplysninger om dagsværdi - fortsat -

Selskabet anvender normalindtjeningsmetoden til fastsættelse af dagsværdien for investeringsejendommen.

Fastsættelse af dagsværdien er baseret på et forventet normaliseret driftsresultet på t.DKK 418 og et afkastkrav på 5,75%. Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til ejendommens beliggenhed, alder, vedligeholdelsesstand og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakt.

Der er på balancedagen indgået lejekontrakt på 100% af ejendommens samlede areal svarende til budgetterede lejeindtægter på t.DKK 543. Driftsomkostninger er skønnede med udgangspunkt i de omkostninger, der forventes at medgå til driften af investeringsejendommen i et normalt år, herunder omkostninger til reparation og vedligeholdelse for at opretholde ejendommen i den nuværende vedligeholdelsesstand.

Den beregnede dagsværdi på t.DKK 7.301 tillægges en byggeret på 366m<sup>2</sup> á DKK 1.800 pr. m<sup>2</sup>, i alt t.DKK 659. En kommende udgift til ny kloakering på t.DKK 250 fratrækkes værdien, der herefter udgør i alt t.DKK 7.710.

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

## 8. Eventualforpligtelser

### *Andre eventualforpligtelser*

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske selskaber i koncernen og hæfter solidarisk og ubegrænset for selskabsskatter og eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. Den samlede skatteforpligtelse for de sambeskattede selskaber på balancedagen er endnu ikke opgjort. Der henvises til administrationselskabet S.M.N Malling ApS' årsregnskab for yderligere oplysninger.

## 9. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 3.214 er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 7.710.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt t.DKK 1.300 samt skadesløsbrev på t.DKK 7.750, der giver pant i investeringsejendomme med en regnskabsmæssig værdi på t.DKK 7.710. Ejerpantebrevet og skadesløsbrevet er deponeret til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter, på i alt DKK 0,

## 10. Anvendt regnskabspraksis

### GENERELT

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

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående år.

### 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

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter og ejendomsomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

### Lejeindtægter

Indtægter fra udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører. Lejeindtægter måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og rabatter.

### Ejendomsomkostninger

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

## 10. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

### 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.

### Af- og nedskrivninger

Investeringsejendomme afskrives ikke.

### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Under dagsværdiregulering af investeringsejendomme indregnes urealiserede værdireguleringer af investeringsejendomme samt realiserede gevinster og tab ved salg.

### Andre finansielle poster

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

Amortisering af kurstab og låneomkostninger vedrørende finansielle forpligtelser indregnes løbende som finansiell omkostning.

### 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.

Selskabet er sambeskattet med danske koncernforbundne virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.



**10. Anvendt regnskabspraksis** - fortsat -**BALANCE****Materielle anlægsaktiver***Investeringsejendomme*

Investeringsejendomme 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. Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Investeringsejendomme 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.

**Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af tab.

Nedskrivninger til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender, når der på individuelt niveau foreligger en objektiv indikation på, at et tilgodehavende er værdiforringet.

**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.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som selskabsskat under tilgodehavender eller gældsforpligtelser.

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser. Der indreg-

## 10. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

nes 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.

### 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.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under forpligtelser, omfatter modtagne indbetalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende regnskabsår.