

**Dyssekilde Station ApS**

Stationsvej 1  
3390 Hundested

CVR nr. 32 32 94 54

**Årsrapport for 1. januar 2023 til 31. december 2023**

13. Regnskabsår

Godkendt på selskabets generalforsamling den 19. marts 2024

Dirigent



Navn: Peter Albert Plant

---

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	2
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	3
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5-6
<b>Årsregnskab for perioden 1. januar 2023 til 31. december 2023</b>	
Anvendt regnskabspraksis	7-9
Resultatopgørelse for 2023	10
Balance pr. 31. december 2023	11-12
Egenkapitalopgørelse for 2023	13
Noter	14

## Ledelsespåtegning

### Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for Dyssekilde Station ApS for regnskabsåret 2023.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023, samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2023 til 31. december 2023.

Det er vores opfattelse, at selskabet fortsat opfylder betingelserne for at kunne fravælge revision i henhold til årsregnskabslovens bestemmelser.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hundested, den 31. januar 2024

**Direktion:**



Peter Albert Plant

**Bestyrelsen:**



Peter Albert Plant  
Bestyrelsesformand



Liljan Wagner Smitt



Villy Ib Jørgensen



Anne Marie Honoré

## Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

### Til den daglige ledelse i Dyssekilde Station ApS.

Vi har opstillet årsrapporten for Dyssekilde Station ApS for regnskabsåret 1. januar 2023 til 31. december 2023, på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter ledelsespåtegning, ledelsesberetning, anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsrapporten 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.

Årsrapporten samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsrapporten, er Deres 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, De har givet os til brug for at opstille årsrapporten. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Albertslund, den 31. januar 2024  
Rådgivning & Revision ApS  
CVR nr. 28 12 61 31



Frank Feilskov  
Registreret revisor  
mne2673

## Selskabsoplysninger

**Anpartsselskabet:**

Dyssekilde Station ApS  
Stationsvej 1  
3390 Hundested

CVR nr.: 32 32 94 54  
Stiftet: 1. februar 2011  
Hjemsted: Halsnæs  
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

**Bestyrelse:**

Peter Albert Plant  
Liljan Wagner Smitt  
Villy Ib Jørgensen  
Anne Marie Honoré

**Direktion:**

Peter Albert Plant

**Revisor:**

Rådgivning & Revision ApS  
  
Holsbjergvej 31-33, 2620 Albertslund  
CVR nr. 28 12 61 31

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Virksomhedens væsentligste aktivitet omfatter udlejning af erhvervsejendom.

### Usædvanlige forhold

Der er ingen usædvanlige forhold i regnskabsåret.

### Usikkerhed ved indregning eller måling

Der er ingen usikkerhed ved indregning eller måling af regnskabsposter.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat blev et overskud før skat på tkr. 131, og et overskud på tkr. 102 efter skat.

Årets resultat anses for tilfredsstillende, og ledelsen forventer at udviklingen fortsætter i indeværende regnskabsår.

Selskabet har i regnskabsåret købt nom. 127.000 egne kapitalandele til kurs 100. Selskabet ejer pr. 31. december 2023 nom. 127.000 egne kapitalandele, svarende til 28,93 % af selskabskapitalen.

Dyssekilde Station er mere end 100 år gammel – og fortsat en vigtig del af adgangen til Torup og omegn. Vi mere end forvalter en kulturarv: vi skaber liv, hvor andre vil rive ned

Bygningen fungerer godt, både teknisk og logistisk: de forskellige aktiviteter trives side om side, dvs Torup Bogby, Halsnæs Folkeuniversitet, Torup Marked, Dyssekilde Stationshave, lejerne, studiekredse, mødelokale, arrangementer, varmistue for passagerer – og Torup Repair Cafe og projekt Sykkel. Stort set ingen hærværk, men en udendørs bæk ødelagt ifm kådhed/skateboard. Loftsmaling ifm mindre vandskader måtte genopfriskes og murrevner udbedres; fodhegnet ved Stationsvej må jævnligt repareres; en retro/udendørs lampe er blevet fjernet, desværre, og erstattet med en billigere model. Men alt i alt er det småting i betragtning af at stationen dagligt står åbent uden bemanning.

Dyssekilde Station og de mange aktiviteter på og omkring stationen spiller en vigtig rolle for livet i Torup: stationen har stor attraktionsværdi. Og stationen og dens restaurering og funktion er fortsat genstand for interesse fra besøgende fra hele landet, herunder fra andre lokale/nedlagte stationer - og internationalt besøg fra bla Estland ifm EU-projektet Smart Rural 21, som iøvrigt anvender Dyssekilde Station i 6 små videoer på engelsk. Formandens danske og internationale formidlings aktiviteter omfatter bl.a. startups af små-virksomheder på landet med eksempler fra Dyssekilde.

**Udlejnings situationen:** Halvdelen af bagbygningen er udlejet til det lokale cider-bryggeri, Polyvin. Og hele stationsbygningen er udlejet: 1.sal til The Body Collective og Leone Mentoring. Det er således lykkedes fortsat at skabe rammer for det moderne landsbyliv med bla dette kontor/klinikfællesskab: en model til inspiration. Torup Bogby lejer det meste af underetagen. Dagligstuen benyttes af lejerne, formanden, Torup Bogby, Folkeuniversitet og Torupfonden til mødeaktiviteter og arrangementer. Torup Marked er en fortsat succes og bidrager væsentligt til stationens drift. Overdækningen med 3 carporte er ligeledes udlejet, herunder til en el-bil.

**Økonomi:** Økonomien er robust - ligesom i alle tidligere år – især fordi formanden og kasserer yder en gedigen løbende indsats ift bygningens drift, vedligehold, udlejning og regnskab. For 125.000 kr anpartar er generhvervet fra Halsnæsfonden.

## Ledelsesberetning

**Aktuelle planer og aktiviteter:** Stationshaveprojekt med støtte fra Friluftsrådet videreføres af en mindre gruppe frivillige under ledelse af kasserer. Interesserede er velkomne i gruppen: det kræver en stor kontinuerlig indsats at holde haven så flot. Pavillonen i haven anvendes ifm Torup Marked og lejernes møder og kaffepauser. Torup Markeds areal er udvidet betragteligt langs med sydsiden af haven – med nyt gruslag - bla for at huse det stigende antal boder og frokostborde. Naboer slår som en gratis hjælp fortsat græsset på den grønne parkeringsplads langs med Stationsvej.

**Hæder:** Dyssekilde Station blev hædret i 2014 af foreningen By & Land med flg begrundelse:

"Der er tale om en særdeles vellykket og forbilledlig restaurering, som kombinerer dyb respekt for den oprindelige byggeskik med høje krav til funktionalitet, energiforbrug og bæredygtighed. Resultatet er et overbevisende bud på, hvordan en bevaringsværdig, ældre bygning kan transformeres til nutidens behov og samtidigt bevare sin sjæl", skrev By og Land Halsnæs i en pressemeddelelse. Det er nu 10 år siden – og ordene står stadig ved magt.

### **Begivenheder efter regnskabsårets afslutning**

Der er ikke indtruffet betydningsfulde hændelser efter regnskabsårets afslutning, som forrykker årsrapportens udsagn.

## Anvendt regnskabspraksis

### Regnskabsklasse

Årsrapporten for Dyssekilde Station ApS for 2023 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af enkelte bestemmelser for klasse C-virksomheder.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, 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 risici og tab, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

### Resultatopgørelse

#### Bruttofortjeneste

I resultatopgørelsen oplyses nettoomsætningen ikke, men alene bruttofortjenesten, som omfatter nettoomsætning, vareforbrug, andre driftsindtægter samt andre eksterne omkostninger.

#### Nettoomsætning

Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter opkrævet på vegne af tredjepart. Alle former for afgivne rabatter indregnes i nettoomsætningen.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder lokaleomkostninger, kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger m.v. I posten indgår endvidere nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

#### Andre finansielle indtægter og omkostninger

Andre finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Andre finansielle poster omfatter gebyrer og låneomkostninger, renteindtægter og -omkostninger.

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



## Anvendt regnskabspraksis

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Dog er investeringsejendomme opskrevet til vurderet handelsværdi på statutidspunktet.

Investeringsejendomme er indregnet til dagsværdi, hvor stigning eller fald i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen. Der afskrives ikke på ejendommene. Dagsværdien er opgjort som afkast del med et afkastkrav på 9,0 %. Afkast omgøres til et normal-år, hvor der tages højde for lejekontraktens løbetid, lejens størrelse, lejeres soliditet, forventet tomgang og ejendommens vedligeholdelsesstand. Den tilsvarende gæld i ejendommene indregnes til amortiseret kostpris.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

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.

For aktiver som medfører reetablering, bortskaffelse og oprydning, indregnes reetablerings-, bortskaffelses- og oprydningsforpligtelser som et tillæg til aktivets anskaffelssum og afskrives over brugstiden. Forpligtelserne indregnes derudover i virksomhedens forpligtelser.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

	<u>Brugstid</u>	<u>Restværdi</u>
Investeringsejendomme	20-40 år	20%

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under henholdsvis andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger.

#### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

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

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

#### Likvide beholdninger

Likvider omfatter likvide beholdninger, som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.

#### Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

**Hensatte forpligtelser og eventualforpligtelser**

Hensatte forpligtelser indregnes i balancen når selskabet på balancedagen har en retlig eller en faktisk forpligtelse som resultat af en tidligere begivenhed, og det er sandsynligt, at afviklingen heraf vil medføre et træk på selskabets økonomiske ressourcer, samt at der kan foretages en pålidelig beløbsmæssig måling af forpligtelsen.

**Skyldig skat og udskudt skat**

Aktuelle skatteforpligtelser indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

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 realiseret til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22%.

**Gældsforpligtelser**

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse 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, så forskellen mellem nettoprovenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

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

## Resultatopgørelse for 2023

	Note		2022 tkr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>131.855</b>	<b>82</b>
Andre finansielle omkostninger		<u>-845</u>	<u>-2</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>131.010</b>	<b>80</b>
Skat af årets resultat	2	<u>-28.952</u>	<u>-18</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>102.058</u></b>	<b><u>62</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		<u>102.058</u>	<u>62</u>
<b>I alt disponering</b>		<b><u>102.058</u></b>	<b><u>62</u></b>

**Balance pr. 31. december 2023**

<b>Aktiver</b>	Note		2022 tkr.
<b>Anlægsaktiver</b>			
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			
Investeringsejendomme	3	<u>620.000</u>	<u>620</u>
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>		<u><b>620.000</b></u>	<u><b>620</b></u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u><b>620.000</b></u>	<u><b>620</b></u>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
<b>Tilgodehavender</b>			
Andre tilgodehavender		<u>1.993</u>	<u>2</u>
<b>Tilgodehavender i alt</b>		<u><b>1.993</b></u>	<u><b>2</b></u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u><b>220.125</b></u>	<u><b>226</b></u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u><b>222.118</b></u>	<u><b>228</b></u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u><b>842.118</b></u>	<u><b>848</b></u>
<b>Aktiver indregnet til dagsværdi efter årsregnskabslovens § 37 og § 38</b>	4		

## Balance pr. 31. december 2023

Passiver	Note	2023	2022
			tkr.
<b>Egenkapital</b>			
Selskabskapital		439.000	439
Overført resultat		317.187	342
<b>Egenkapital i alt</b>		<b>756.187</b>	<b>781</b>
<b>Hensatte forpligtigelser</b>			
Hensættelser til udskudt skat		13.697	14
<b>Hensatte forpligtigelser i alt</b>		<b>13.697</b>	<b>14</b>
<b>Gældsforpligtigelser</b>			
<b>Kortfristede gældsforpligtigelser</b>			
Leverandører af varer og tjenesteydelser		10.000	10
Selskabsskat		22.952	14
Anden gæld		39.282	29
<b>Kortfristede gældsforpligtigelser i alt</b>		<b>72.234</b>	<b>53</b>
<b>Gældsforpligtigelser i alt</b>		<b>72.234</b>	<b>53</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>842.118</b>	<b>848</b>
Væsentlige regnskabsmæssige skøn, forudsætninger og usikkerheder	1		

## Egenkapitalopgørelse for 2023

	Registreret kapital mv.	Overført resultat
<b>Egenkapital primo</b>	<b>439.000</b>	<b>342.128</b>
Årets resultat	0	102.059
	<b>0</b>	<b>102.059</b>
Køb af egne kapitalandele	0	-127.000
	<b>0</b>	<b>-127.000</b>
<b>Egenkapital, ultimo</b>	<b>439.000</b>	<b>317.187</b>
<b>Egenkapital, ultimo</b>		<b>756.187</b>

### Udvikling i selskabskapitalen indenfor de sidste 5 år:

	Regnskabs- året 2019	Regnskabs- året 2020	Regnskabs- året 2021	Regnskabs- året 2022	Regnskabs- året 2023
Selskabskapital, primo	439.000	439.000	439.000	439.000	439.000
<b>Ultimo</b>	<b>439.000</b>	<b>439.000</b>	<b>439.000</b>	<b>439.000</b>	<b>439.000</b>

Alle anparter har samme stemmerettigheder.

## Noter

### 1 Væsentlige regnskabsmæssige skøn, forudsætninger og usikkerheder

#### Usikkerhed ved indregning og måling af aktiver og forpligtelser

##### Væsentlige regnskabsmæssige skøn

Visse regnskabsposter måles på grundlag af vurderinger foretaget på baggrund af oplysninger og erfaringer som er til rådighed på tidspunktet for regnskabsaflæggelsen. Efterfølgende ændringer i de forhold, der lå til grund for vurderinger og skøn eller yderligere erfaring m.m., kan medføre ændringer i tidligere foretagne skøn eller ændringer i de parametre, som indgår i metoderne til måling af de regnskabsmæssige skøn.

Indregning og måling af visse aktiver og forpligtelser, herunder måling af investeringsejendomme og hensatte forpligtelse er regnskabsmæssig skøn, som er underlagt ovennævnte forhold. Målingen af disse regnskabsposter kan være afhængig af fremtidige begivenheder, hvorom der kan være en vis usikkerhed. Ved målingen forudsættes derfor et hændelsesforløb som afspejler ledelsens vurdering af det mest sandsynlige hændelsesforløb.

		2022
		tkr.
<b>2 Skat af årets resultat</b>		
Skat af årets resultat	28.952	18
<b>Skat af årets resultat i alt</b>	<b>28.952</b>	<b>18</b>
<b>3 Investeringsejendomme</b>		
Anskaffelsessum, primo	700.311	700
<b>Anskaffelsessum, ultimo</b>	<b>700.311</b>	<b>700</b>
Værdiregulering til dagsværdi, primo	-80.311	-80
<b>Af-/nedskrivninger, ultimo</b>	<b>-80.311</b>	<b>-80</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>620.000</b>	<b>620</b>

### 4 Aktiver indregnet til dagsværdi efter årsregnskabslovens § 37 og § 38

	Indregnet værdi pr. 31. december 2023	Årets urealiserede gevinster indregnet i resultat- opgørelsen	Årets urealiserede tab indregnet i resultat- opgørelsen	Årets ændringer i dagsværdi i § 49-3 reserven
Investeringsejendomme, beboelse	620.000	0	0	0