

**Dyssekilde Station ApS**

Stationsvej 1  
3390 Hundested

CVR nr. 32 32 94 54

**Årsrapport for 2021**

11. Regnskabsår

Godkendt på selskabets generalforsamling den 7. april 2022  
Dirigent



Navn: Peter Albert Plant

## Indholdsfortegnelse

	<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 2021 til 31. december 2021</b>	
Anvendt regnskabspraksis	7-9
Resultatopgørelse for 2021	10
Balance pr. 31. december 2021	11-12
Egenkapitalopgørelse for 2021	13
Noter	14

## Ledelsespåtegning

### Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for Dyssekilde Station ApS for regnskabsåret 2021.

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 2021, samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2021 til 31. december 2021.

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 2022

**Direktion:**



Peter Albert Plant

**Bestyrelsen:**



Peter Albert Plant  
*Bestyrelsesformand*

Maria Bertel



Villy Ib Jørgensen



Liljan Wagner Smitt



Alan Bo Hansen

## 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 2021 til 31. december 2021, 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 2022  
Rådgivning & Revision ApS  
CVR nr. 28 12 61 31  
Registreret Revisionsanpartsselskab

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  
Maria Bertel  
Villy Ib Jørgensen  
Liljan Wagner Smitt  
Alan Bo Hansen

**Direktion:**

Peter Albert Plant

**Revisor:**

Rådgivning & Revision ApS  
Registreret Revisionsanpartsselskab  
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

Dyssekilde Station er mere end 100 år gammel – og er fortsat er en vigtig del af en venlig og åben adgang 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, Torup Bogbys Folkeuniversitet, Torup Marked, Dyssekilde Stationshave, lejerne, studiekredse, mødelokale, arrangementer – og Torup Repair Cafe og projekt Sykkel. Lidt hærværk, desværre, som medfører ærgerlige udgifter; maling er genopfrisket på udhæng og ifm mindre vandskader; fodhegnet ved Stationsvej må jævnligt repareres. Men det er småting. 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 – og ifm med formandens danske og internationale foredrag, se fx se [www.hashcut.com/v/xxCZopA](http://www.hashcut.com/v/xxCZopA) om Startups, dvs små-virksomheder på landet med eksempler fra Dyssekilde Station. Formanden var en af hovedtalerne ved ELARD/LEADER 30 Years Celebration, DEC 2021, med en tilsvarende tematik, se <https://youtu.be/W7yd7VKzXEE>. Og formanden har via sin plads i Realdanias Underværker-jury også her brugt Dyssekilde Station som udgangspunkt, se Mød juryen ([undervaerker.dk](http://undervaerker.dk)).

**Udlejnings situationen:** Hele bygningen er udlejet: 1.sal til internationale virksomheder: Controlunion (USA) og Rocket Farm (Norge). Dette er en succes ift at skabe rammer for det moderne landsbyliv med bla dette kontorfællesskab: en model til inspiration. Og Torup Bogby lejer det meste af underetagen. Dagligstuen benyttes af lejerne, formanden, Torup Bogby, Torup Bogbys Folkeuniversitet, Torupfonden og Halsnæsfonden til mødeaktiviteter og arrangementer. Torup Marked er en gedigen succes og bidrager i stigende økonomisk grad til stationens drift. Overdækningen med 3 carporte er ligeledes udlejet, herunder til en el-bil. Halvdelen af bagbygningen er udlejet til et lokalt cider-bryggeri.

**Økonomi:** Regnskab fremlægges for Generalforsamlingen. Økonomien er robust - ligesom i alle tidligere år – især fordi formanden og kasserer yder en gedigen løbende praktisk indsats ift bygningens drift, vedligehold, udlejning og regnskab. I lyset af Corona-situationen er Torup Bogbys lavere husleje blevet fastholdt som en hjælpsom gestus. Økosamfundets Dyssekildes anparter i Dyssekilde Station aps - som udgør 34,7% af de samlede anparter - er lagt ind i Halsnæsfonden iflg en ØD-beslutning. Det har ingen betydning for den daglige drift.

**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. Baghus er restaureret indvendigt til brug for ciderproduktion – og opfriskning af toiletter.

Pavillonen i haven er taget i brug ifm Torup Marked og lejernes møder og kaffepauser. Torup Markeds areal er udvidet betragteligt langs med sydsiden af haven, bla for at huse det stigende antal boder og frokostborde. I denne sammenhæng er anskaffet et lille brugt skur til brug for opbevaring af markedets klapstole. Overdækning til brug for Torup Marked og skur til brug for Projekt Sykkel er realiseret. Byggeomkostningerne blev afholdt af Sykkel. Naboer slår som en gratis hjælp fortsat græsset på den grønne parkeringsplads langs med Stationsvej. Opfriskende maling på udhæng og yderdøre er sket i 2021.

## Ledelsesberetning

**Hæder:** Det er værd at mindes, at Dyssekilde Station blev hædret i 2014 med en plakette fra 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. Se <http://sn.dk/Halsnaes/Haeder-til-Dyssekilde-Station/artikel/412246>. Realdania benytter Dyssekilde Station som blikfang i kampagnen 'Underværker'; se <http://www.undervaerker.dk/projekter/dyssekilde-station>.

Årets resultat blev et overskud før skat på tkr. 99, og et overskud på tkr. 77 efter skat.

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

### **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 2021 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.

### 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

#### Nettoomsætning

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, når levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang. Nettoomsætning indregnes ekskl. moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget og måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag.

#### 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 statutstidspunktet.

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 mellem xx og xx %, afhængig af beliggenhed, vedligeholdelsesstand osv. Afkast omgøres til et normal-år, hvor der tages højde for lejekontraktens løbetid, lejens størrelse, lejerens 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 anskaffelsessum og afskrives over brugstiden. Forpligtelserne indregnes derudover i virksomhedens forpligtelser.

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.

#### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

## Anvendt regnskabspraksis

### 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, som omfatter gæld til kreditinstitutter, leverandørgæld og gæld til tilknyttede virksomheder, indregnes ved lånoptagelse til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

## Resultatopgørelse for 2021

	Note		2020 tkr.
<b>Nettoomsætning</b>		<b>173.541</b>	<b>152</b>
Vareforbrug		0	0
Andre eksterne omkostninger		<u>-70.480</u>	<u>-54</u>
<b>Bruttoresultat</b>		<b>103.061</b>	<b>98</b>
Dagsværdiregulering af investeringsaktiver		0	-20
Andre finansielle omkostninger		<u>-4.176</u>	<u>-3</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>98.885</b>	<b>75</b>
Skat af årets resultat	1	<u>-22.109</u>	<u>-16</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>76.776</u></b>	<b><u>59</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		<u>76.776</u>	<u>59</u>
<b>I alt disponering</b>		<b><u>76.776</u></b>	<b><u>59</u></b>

**Balance pr. 31. december 2021**

<b>Aktiver</b>	Note		2020 tkr.
<b>Anlægsaktiver</b>			
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			
Investeringsejendomme	2	<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>			
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		5.518	1
Periodeafgrænsningsposter		<u>0</u>	<u>3</u>
<b>Tilgodehavender i alt</b>		<u><b>5.518</b></u>	<u><b>4</b></u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u><b>151.920</b></u>	<u><b>82</b></u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u><b>157.438</b></u>	<u><b>86</b></u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u><b>777.438</b></u>	<u><b>706</b></u>

## Balance pr. 31. december 2021

Passiver	Note	2021	2020
		tkr.	tkr.
<b>Egenkapital</b>			
Selskabskapital		439.000	439
Overført resultat		279.677	203
<b>Egenkapital i alt</b>		<u>718.677</u>	<u>642</u>
<b>Hensatte forpligtigelser</b>			
Hensættelser til udskudt skat		13.697	10
<b>Hensatte forpligtigelser i alt</b>		<u>13.697</u>	<u>10</u>
<b>Gældsforpligtigelser</b>			
<b>Kortfristede gældsforpligtigelser</b>			
Leverandører af varer og tjenesteydelser		10.000	10
Selskabsskat		16.062	15
Anden gæld		19.002	29
<b>Kortfristede gældsforpligtigelser i alt</b>		<u>45.064</u>	<u>54</u>
<b>Gældsforpligtigelser i alt</b>		<u>45.064</u>	<u>54</u>
<b>Passiver i alt</b>		<u>777.438</u>	<u>706</u>
<b>Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.</b>	3		

## Egenkapitalopgørelse for 2021

	<u>Registreret kapital mv.</u>	<u>Overført resultat</u>
<b>Egenkapital primo</b>	<b>439.000</b>	<b>202.901</b>
Årets resultat	0	76.776
	<b>0</b>	<b>76.776</b>
<b>Egenkapital, ultimo</b>	<b>439.000</b>	<b>279.677</b>
<b>Egenkapital, ultimo</b>		<b>718.677</b>

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

	<u>Regnskabs- året 2017</u>	<u>Regnskabs- året 2018</u>	<u>Regnskabs- året 2019</u>	<u>Regnskabs- året 2020</u>	<u>Regnskabs- året 2021</u>
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

		2020 tkr.
<b>1 Skat af årets resultat</b>		
Skat af årets resultat	18.062	17
Regulering af udskudt skat	4.047	-1
<b>Skat af årets resultat i alt</b>	<b>22.109</b>	<b>16</b>
 <b>2 Investeringsejendomme</b>		
Anskaffelsessum, primo	700.311	701
<b>Anskaffelsessum, ultimo</b>	<b>700.311</b>	<b>701</b>
Værdiregulering til dagsværdi, primo	-80.311	-61
Årets værdiregulering til dagsværdi	0	-20
<b>Af-/nedskrivninger, ultimo</b>	<b>-80.311</b>	<b>-81</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>620.000</b>	<b>620</b>

### 3 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

#### Eventualforpligtelser

I henhold til deklaration på ejendommen matr.nr. 23 Torup By, Torup, skal denne i en periode på 10 år regnet fra den 1.1.2012 kun kunne benyttes til kontorfællesskab, udeservering, mødelokaler samt til andre formål i nær forbindelse hermed.

Såfremt ejendommen overgår til andet formål eller ønskes overdraget i den nævnte 10 års periode, skal støttebeløbet, t.kr. 1.400 tilbagebetales til Realdania. Tilbagebetalingsforpligtigelsen nedskrives med 10% årligt, og bortfalder i sin helhed efter den nævnte 10 års periode.