

Dyssekilde Station ApS

Stationsvej 1
3390 Hundested

CVR nr. 32 32 94 54

Årsrapport for 1. januar 2022 til 31. december 2022
12. Regnskabsår

Godkendt på selskabets generalforsamling den 23. marts 2023

Dirigent

Navn: Peter Albert Plant



Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledespåtegning	2
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	3
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5-6
Årsregnskab for perioden 1. januar 2022 til 31. december 2022	
Anvendt regnskabspraksis	7-9
Resultatopgørelse for 2022	10
Balance pr. 31. december 2022	11-12
Egenkapitalopgørelse for 2022	13
Noter	14

Ledelsespåtegning

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for Dyssekilde Station ApS for regnskabsåret 2022.

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 2022, samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2022 til 31. december 2022.

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 2023

Direktion:



Peter Albert Plant

Bestyrelsen:



Peter Albert Plant
Bestyrelsesformand



Liljan Wagner Smitt



Villy Ib Jørgensen



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 2022 til 31. december 2022, 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 revisoreres 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 2023
Rådgivning & Revision
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
Liljan Wagner Smitt
Villy Ib Jørgensen
Alan Bo Hansen

Direktion:

Peter Albert Plant

Revisor:

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

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

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, varmestue for passagerer - og Torup Repair Cafe og projekt Sykkel.

Ingen hærværk, men nogle døre gen-malet, ligesom loftsmaling ifm mindre vandskader måtte genopfriskes og murrevner udbedres; 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, bla har Realdanias senior-medarbejdere været på studiebesøg i årets løb, ligesom der har været internationalt besøg fra hele Europa 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, dvs små-virksomheder på landet med eksempler fra Dyssekilde Station - og oplæg i Lokal Utveckling Halland.

Formanden var en af hovedtalerne ved ELARD/LEADER 30 Years Celebration med en tilsvarende tematik, og Torup, herunder Dyssekilde Station og Torup Marked, har nu tilmed også sine egne elektronisk formidlede gåture - på engelsk.

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. 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. Bygge-omkostningerne blev afholdt af Sykkel. Naboen 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. Realdania benytter Dyssekilde Station som blikfang i kampagnen 'Underværker'

Usædvanlige forhold

Der er ingen usædvanlige forhold i regnskabsåret.

Usikkerhed ved indregning eller måling

Måling af investeringsejendomme til dagsværdi indeholder væsentlige elementer af ledelsesmæssige skøn over de aktuelle markedsforhold. Følsomhed ved ændring markedsforhold er nærmere beskrevet i regnskabets note 1, og der henvises hertil.

Selskabets investeringsejendomme er i årsrapporten målt til t.kr.620. Årets dagsværdiregulering af investeringsejendomme udgør t.kr. 0.

Her ud over er der ingen usikkerhed ved indregning eller måling af regnskabsposter.

Ledelsesberetning

Udlejnings situationen:

Halvdelen af bagbygningen er udlejet til det lokale cider-bryggeri, Polyvin. Og hele stationsbygningen er udlejet: 1.sal til Myphoner (IT), The Body Collective (massage) og Rocket Farm (IT). Det er således lykkedes fortsat at skabe rammer for det moderne landsbyliv med bla dette kontorfællesskab: en model til inspiration. Torup Bogby lejer det meste af underetagen. Dagligstuen benyttes af lejerne, formanden, Torup Bogby, Folkeuniversitet, Torupfonden og Halsnæsfonden 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:

Regnskab fremlægges for Generalforsamlingen. Økonomien er robust - ligesom i alle tidligere år – især fordi formanden og kasserer yder en gedigen løbende gratis indsats ift bygningens drift, vedligehold, udlejning og regnskab. 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.

Årets resultat blev et overskud før skat på tkr. 80, og et overskud på tkr. 62 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 2022 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

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.

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 7,25 - 7,50 %, 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.

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.

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 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, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Resultatopgørelse for 2022

	Note		2021 tkr.
Bruttofortjeneste		82.109	103
Andre finansielle omkostninger		<u>-1.860</u>	<u>-4</u>
Resultat før skat		80.249	99
Skat af årets resultat	2	<u>-17.798</u>	<u>-22</u>
Årets resultat		<u>62.451</u>	<u>77</u>
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>62.451</u>	<u>77</u>
I alt disponering		<u>62.451</u>	<u>77</u>

Balance pr. 31. december 2022

Aktiver	Note		2021 tkr.
Anlægsaktiver			
Materielle anlægsaktiver			
Investeringsjendomme	3	<u>620.000</u>	<u>620</u>
Materielle anlægsaktiver i alt		<u>620.000</u>	<u>620</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>620.000</u>	<u>620</u>
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender			
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		<u>331</u>	<u>6</u>
Tilgodehavender i alt		<u>331</u>	<u>6</u>
Likvide beholdninger		<u>226.013</u>	<u>152</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>226.344</u>	<u>158</u>
Aktiver i alt		<u>846.344</u>	<u>778</u>

Balance pr. 31. december 2022

Passiver	Note	2021 tkr.
Egenkapital		
Selskabskapital	439.000	439
Overført resultat	342.129	280
Egenkapital i alt	781.129	719
Hensatte forpligtigelser		
Hensættelser til udskudt skat	13.697	14
Hensatte forpligtigelser i alt	13.697	14
Gældsforpligtigelser		
Kortfristede gældsforpligtigelser		
Leverandører af varer og tjenesteydelser	10.000	10
Selskabsskat	13.798	16
Anden gæld	27.720	19
Kortfristede gældsforpligtigelser i alt	51.518	45
Gældsforpligtigelser i alt	51.518	45
Passiver i alt	846.344	778
Væsentlige regnskabsmæssige skøn, forudsætninger og usikkerheder	1	

Egenkapitalopgørelse for 2022

	Registreret kapital mv.	Overført resultat
Egenkapital primo	<u>439.000</u>	<u>279.677</u>
Årets resultat	<u>0</u>	<u>62.452</u>
	0	62.452
Egenkapital, ultimo	<u>439.000</u>	<u>342.129</u>
Egenkapital, ultimo		<u><u>781.129</u></u>

Udvikling i selskabskapitalen indenfor de sidste 5 år:

	Regnskabs- året 2018	Regnskabs- året 2019	Regnskabs- året 2020	Regnskabs- året 2021	Regnskabs- året 2022
Selskabskapital, primo	<u>439.000</u>	<u>439.000</u>	<u>439.000</u>	<u>439.000</u>	<u>439.000</u>
Ultimo	<u>439.000</u>	<u>439.000</u>	<u>439.000</u>	<u>439.000</u>	<u>439.000</u>

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 investeringsejendommen 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.

		2021 tkr.
2 Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	17.798	18
Regulering af udskudt skat	0	4
Skat af årets resultat i alt	17.798	22
3 Investeringsejendomme		
Anskaffelsessum, primo	700.311	701
Anskaffelsessum, ultimo	700.311	701
Værdiregulering til dagsværdi, primo	-80.311	-81
Af-/nedskrivninger, ultimo	-80.311	-81
Regnskabsmæssig værdi ultimo	620.000	620