

---

# ***Station 5 ApS***

c/o Access Invest A/S, Østerbro 7, 7800 Skive

## **Årsrapport for 2015**

---

CVR-nr. 35 47 30 33

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på selskabets ordi-  
nære generalforsamling  
den 29/4 2016

Michael Brask-Nielsen  
Dirigent



**pwc**

# Indholdsfortegnelse

Side

## **Påtegninger**

Ledelsespåtegning 1

Den uafhængige revisors erklæringer 2

## **Selskabsoplysninger**

Selskabsoplysninger 4

Ledelsesberetning 5

## **Årsregnskab**

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 6

Balance 31. december 7

Noter til årsregnskabet 9

Regnskabspraksis 12

# Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for Station 5 ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2015.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Skive, den 29. april 2016

## Direktion

Hugo Thomsen

## Bestyrelse

Jens Henrik P. Pedersen  
formand

Jens Bak Ibsen  
næstformand

Andreas Ravn

Kristian Skovgård Pedersen

Michael Brask-Nielsen

# Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejeren i Station 5 ApS

## Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Station 5 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

## 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 nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

## Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, og om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige, samt en vurdering af den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

## Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

# Den uafhængige revisors erklæringer

## Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den gennemførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Skive, den 29. april 2016

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

*CVR-nr. 33 77 12 31*

Michael Laursen

statsautoriseret revisor

# Selskabsoplysninger

## Selskabet

Station 5 ApS  
c/o Access Invest A/S  
Østerbro 7  
7800 Skive

CVR-nr.: 35 47 30 33  
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december  
Regnskabsår: 2. regnskabsår  
Hjemstedskommune: Skive

## Bestyrelse

Jens Henrik P. Pedersen, formand  
Jens Bak Ibsen  
Andreas Ravn  
Kristian Skovgård Pedersen  
Michael Brask-Nielsen

## Direktion

Hugo Thomsen

## Revision

PricewaterhouseCoopers  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Reservevej 81  
Postboks 19  
7800 Skive

# Ledelsesberetning

## Hovedaktivitet

Selskabets formål er køb, udvikling og ombygning af ejendomme med henblik på salg og udlejning samt alt i forbindelse hermed forbunden virksomhed.

## Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2015 udviser et overskud på DKK 9.901.833, og selskabets balance pr. 31. december 2015 udviser en egenkapital på DKK 20.378.565.

## Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2015 DKK	10/9 2013 - 31/12 2014 DKK
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>14.189.760</b>	<b>-1.011.623</b>
Af- og nedskrivninger af immaterielle anlægsaktiver	1	-200.000	0
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>13.989.760</b>	<b>-1.011.623</b>
Finansielle omkostninger		-1.077.114	-932.470
<b>Resultat før skat</b>		<b>12.912.646</b>	<b>-1.944.093</b>
Skat af årets resultat	2	-3.010.813	420.825
<b>Årets resultat</b>		<b>9.901.833</b>	<b>-1.523.268</b>

## Resultatdisponering

### Forslag til resultatdisponering

Foreslået udbytte for regnskabsåret		0	0
Overført resultat		9.901.833	-1.523.268
		<b>9.901.833</b>	<b>-1.523.268</b>



## Balance 31. december

### Aktiver

	Note	2015 DKK	2014 DKK
Erhvervede rettigheder		0	0
<b>Immaterielle anlægsaktiver</b>	3	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Varebeholdninger</b>		<b>32.631.281</b>	<b>29.427.966</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	670
Andre tilgodehavender		1.054.448	0
Udskudt skatteaktiv		63.820	420.825
Periodeafgrænsningsposter		15.000	15.000
<b>Tilgodehavender</b>		<b>1.133.268</b>	<b>436.495</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>225.643</b>	<b>1.099</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>33.990.192</b>	<b>29.865.560</b>
<b>Aktiver</b>		<b>33.990.192</b>	<b>29.865.560</b>

## Balance 31. december

### Passiver

	Note	2015 DKK	2014 DKK
Selskabskapital		12.000.000	12.000.000
Overført resultat		8.378.565	-1.523.268
<b>Egenkapital</b>	<b>4</b>	<b>20.378.565</b>	<b>10.476.732</b>
Kreditinstitutter		0	17.432.339
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>5</b>	<b>0</b>	<b>17.432.339</b>
Kreditinstitutter	5	7.522.896	0
Gæld til tilknyttede virksomheder		2.639.638	0
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		2.189.561	1.607.439
Anden gæld		1.259.532	349.050
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>13.611.627</b>	<b>1.956.489</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>13.611.627</b>	<b>19.388.828</b>
<b>Passiver</b>		<b>33.990.192</b>	<b>29.865.560</b>
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	6		

# Noter til årsregnskabet

	2015 DKK	10/9 2013 - 31/12 2014 DKK
<b>1 Af- og nedskrivninger af immaterielle anlægsaktiver</b>		
Nedskrivninger af immaterielle anlægsaktiver	200.000	0
	<b>200.000</b>	<b>0</b>
<b>2 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	2.653.808	0
Årets udskudte skat	357.005	-420.825
	<b>3.010.813</b>	<b>-420.825</b>
<b>3 Immaterielle anlægsaktiver</b>		Erhvervede rettigheder DKK
Kostpris 1. januar		0
Tilgang i årets løb		200.000
Kostpris 31. december		200.000
Ned- og afskrivninger 1. januar		0
Årets nedskrivninger		200.000
Ned- og afskrivninger 31. december		200.000
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>		<b>0</b>

# Noter til årsregnskabet

## 4 Egenkapital

	Selskabskapital	Overført resultat	I alt
	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. januar	12.000.000	-1.523.268	10.476.732
Årets resultat	0	9.901.833	9.901.833
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b>12.000.000</b>	<b>8.378.565</b>	<b>20.378.565</b>

Selskabskapitalen består af 12.000 anparter à nominelt DKK 1.000. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.

Selskabskapitalen har udviklet sig således:

	2015	2014
	DKK	DKK
Selskabskapital 1. januar	12.000.000	2.400.000
Kapitalforhøjelse	0	9.600.000
Kapitalnedsættelse	0	0
<b>Selskabskapital 31. december</b>	<b>12.000.000</b>	<b>12.000.000</b>

## 5 Langfristede gældsforpligtelser

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

	2015	2014
	DKK	DKK
<b>Kreditinstitutter</b>		
Mellem 1 og 5 år	0	17.432.339
Langfristet del	0	17.432.339
Øvrig kortfristet gæld til kreditinstitutter	7.522.896	0
	<b>7.522.896</b>	<b>17.432.339</b>

# Noter til årsregnskabet

	2015	2014
	DKK	DKK
<b>6 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser</b>		
<b>Sikkerhedsstillelser</b>		
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for bankforbindelser:		
Ejerpantebreve på i alt TDKK 6.000, der giver pant i selskabets ejendomme til en samlet regnskabsmæssig værdi af	30.631.281	29.427.966

## Eventualforpligtelser

Koncernens selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst mv. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat fremgår af årsrapporten for Station 5 Holding ApS, der er administrationselskab i forhold til sambeskatningen. Koncernens selskaber hæfter endvidere solidarisk for danske kildeskatter i form af udbytteskat, royaltyskat og renteskat. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskatter kan medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

# Regnskabspraksis

## Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for Station 5 ApS for 2015 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2015 er aflagt i DKK.

### Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen, 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 for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Med henvisning til årsregnskabslovens §32 er nettoomsætningen ikke oplyst i årsrapporten.

### Nettoomsætning

Ved salg af varer indregnes nettoomsætning, når fordele og risici vedrørende de solgte varer er overgået til køber, nettoomsætningen kan måles pålideligt og det er sandsynligt, at de økonomiske fordele ved salget vil tilgå selskabet.

Nettoomsætningen måles til det modtagne vederlag og indregnes eksklusive moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

### Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer indeholder det forbrug af råvarer og hjælpematerialer, der er anvendt for at opnå virksomhedens nettoomsætning.

# Regnskabspraksis

## Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til administration og drift af ejendommen.

## Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af immaterielle anlægsaktiver.

## Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

## Skat af årets resultat

Skat af årets resultat består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat og 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.

Selskabet er sambeskattet med modervirksomheden. Selskabsskatten fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

# Balancen

## Immaterielle anlægsaktiver

Erhvervede rettigheder måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger eller til genindvindingsværdien, hvor denne er lavere.

## Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

## Varebeholdninger

Varebeholdninger, som primært består af fast ejendom under projektering, måles til kostpris eller nettorealiseringsværdi, hvis denne er lavere.

Nettorealiseringsværdien for varebeholdninger opgøres til det beløb, som forventes at kunne indbringes ved salg i normal drift med fradrag af salgsomkostninger. Nettorealiseringsværdien opgøres under hensyntagen til omsættelighed, ukurans og udvikling i forventet salgspris.

Kostpris for opførelse af fast ejendom og projektering omfatter kostpris for råvarer, hjælpematerialer og di-

# Regnskabspraksis

rette løn.

## **Tilgodehavender**

Tilgodehavender indregnes i balancen til amortiseret kostpris, hvilket i al væsentlighed svarer til pålydende værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab.

## **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter indregnet som aktiver omfatter afholdte forudbetalte omkostninger vedrørende abonnementer.

## **Egenkapital**

### ***Udbytte***

Udbytte, som ledelsen foreslår uddelt for regnskabsåret, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

## **Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser**

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser, opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

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 eller i egenkapitalen, når den udskudte skat vedrører poster, der er indregnet i egenkapitalen.

## **Finansielle gældsforpligtelser**

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.