

---

# ***Station 5 ApS***

c/o Access Invest A/S, Asylgade 1U, 7800 Skive

## **Årsrapport for 2020**

---

CVR-nr. 35 47 30 33

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på selskabets ordi-  
nære generalforsamling  
den 12/5 2021

Michael Brask-Nielsen  
Dirigent



# Indholdsfortegnelse

Side

## **Påtegninger**

Ledelsespåtegning 1

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang 2

## **Selskabsoplysninger**

Selskabsoplysninger 4

## **Årsregnskab**

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 5

Balance 31. december 6

Egenkapitalopgørelse 8

Noter til årsregnskabet 9

# Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2020.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Skive, den 12. maj 2021

## Direktion

Hugo Thomsen

## Bestyrelse

Jens Henrik P. Pedersen  
formand

Jens Bak Ibsen  
næstformand

Andreas Ravn

Michael Brask-Nielsen

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejeren i Station 5 ApS

## Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Station 5 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020, 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. 31. december 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 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 internationale etiske regler for revisorer (IESBA's etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. 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 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.

## 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 virksomheden, 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 ud-

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

trykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Skive, den 12. maj 2021

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

*CVR-nr. 33 77 12 31*

Martin Olesen Furbo

statsautoriseret revisor

mne32204

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

Station 5 ApS  
c/o Access Invest A/S  
Asylgade 1U  
7800 Skive

CVR-nr.: 35 47 30 33  
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december  
Regnskabsår: 7. regnskabsår  
Hjemstedskommune: Skive

### Bestyrelse

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

### Direktion

Hugo Thomsen

### Revisor

PricewaterhouseCoopers  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Resenvej 81  
Postboks 19  
7800 Skive

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2020 DKK	2019 DKK
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>594.591</b>	<b>558.370</b>
Finansielle omkostninger		-74.286	-68.387
<b>Resultat før skat</b>		<b>520.305</b>	<b>489.983</b>
Skat af årets resultat	2	-114.467	-107.796
<b>Årets resultat</b>		<b>405.838</b>	<b>382.187</b>

## Resultatdisponering

### Forslag til resultatdisponering

Foreslået udbytte for regnskabsåret		4.420.000	0
Overført resultat		-4.014.162	382.187
		<b>405.838</b>	<b>382.187</b>

## Balance 31. december

### Aktiver

	Note	2020 DKK	2019 DKK
Erhvervede rettigheder		0	0
<b>Immaterielle anlægsaktiver</b>	3	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Varebeholdninger</b>	4	<b>19.712.514</b>	<b>19.712.514</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		400.261	155.353
Andre tilgodehavender		33.552	2.277
Udskudt skatteaktiv		47.964	47.964
Periodeafgrænsningsposter		0	15.000
<b>Tilgodehavender</b>		<b>481.777</b>	<b>220.594</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>20.194.291</b>	<b>19.933.108</b>
<b>Aktiver</b>		<b>20.194.291</b>	<b>19.933.108</b>



# Balance 31. december

## Passiver

	Note	2020 DKK	2019 DKK
Selskabskapital	5	12.000.000	12.000.000
Overført resultat		95.654	4.109.816
Foreslået udbytte for regnskabsåret		4.420.000	0
<b>Egenkapital</b>		<b>16.515.654</b>	<b>16.109.816</b>
Kreditinstitutter		508.588	529.343
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		2.759.400	2.759.400
Anden gæld		410.649	534.549
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>3.678.637</b>	<b>3.823.292</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>3.678.637</b>	<b>3.823.292</b>
<b>Passiver</b>		<b>20.194.291</b>	<b>19.933.108</b>
Hovedaktivitet	1		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	6		
Anvendt regnskabspraksis	7		

## Egenkapitalopgørelse

	Selskabskapital	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabs- året	I alt
	DKK	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. januar	12.000.000	4.109.816	0	16.109.816
Årets resultat	0	-4.014.162	4.420.000	405.838
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b>12.000.000</b>	<b>95.654</b>	<b>4.420.000</b>	<b>16.515.654</b>

# Noter til årsregnskabet

## 1 Hovedaktivitet

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

	<u>2020</u> DKK	<u>2019</u> DKK
<b>2 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	114.467	107.796
	<u>114.467</u>	<u>107.796</u>

## 3 Immaterielle anlægsaktiver

	<u>Erhvervede rettigheder</u> DKK
Kostpris 1. januar	200.000
Kostpris 31. december	200.000
Ned- og afskrivninger 1. januar	200.000
Ned- og afskrivninger 31. december	200.000
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<u><b>0</b></u>

## 4 Varebeholdninger

Selskabets varebeholdninger består af lejligheder samt parkeringsrettigheder.

Det forventes, at selskabets varebeholdninger realiseres i perioden 2021 til 2024. I perioden indtil salget realiseres, oppebærer lejlighederne lejeindtægter.

## 5 Egenkapital

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

## Noter til årsregnskabet

	2020	2019
	DKK	DKK
<b>6 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser</b>		
<b>Pant og sikkerhedsstillelse</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	19.312.514	19.312.514

### 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.

# Noter til årsregnskabet

## 7 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Station 5 ApS for 2020 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 2020 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

### 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.

Nettoomsætningen består herudover af lejeindtægter, der indregnes i den periode, lejen vedrører.

### 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.

# Noter til årsregnskabet

## 7 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### Andre eksterne omkostninger

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

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste opgøres med henvisning til årsregnskabslovens § 32 som et sammendrag af nettoomsætning og andre eksterne omkostninger.

### 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 handelsejendomme og beholdning af parkeringsrettigheder, 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 hensyn-

## Noter til årsregnskabet

### 7 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

tagen til omsættelighed, ukurans og udvikling i forventet salgspris.

Kostpris for opførelse af fast ejendom og projektering omfatter kostpris for råvarer, hjælpematerialer og direkte 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.