

---

# ***Stationsparken A/S***

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

## **Årsrapport for 2019/20**

(regnskabsår 1/10 - 30/9)

---

CVR-nr. 37 89 27 42

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på selskabets ordi-  
nære generalforsamling  
den 5 /11 2020

Michael Brask-Nielsen  
Dirigent



**pwc**

# Indholdsfortegnelse

Side

## **Påtegninger**

Ledelsespåtegning 1

Den uafhængige revisors revisionspåtegning 2

## **Ledelsesberetning**

Selskabsoplysninger 5

Hoved- og nøgletal 6

Ledelsesberetning 7

## **Koncern- og årsregnskab**

Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september 8

Balance 30. september 9

Egenkapitalopgørelse 11

Pengestrømsopgørelse 1. oktober - 30. september 12

Noter til årsregnskabet 13

# Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2019 - 30. september 2020 for Stationsparken A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet og koncernregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets og koncernens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2020 samt af resultatet af selskabets og koncernens aktiviteter og koncernens pengestrømme for 2019/20.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Skive, den 5. november 2020

## Direktion

Hugo Thomsen

## Bestyrelse

Per Bjerregaard Petersen  
formand

Jens Bak Ibsen

Michael Brask-Nielsen

Anthøn Peter Graversen

Jens Henrik P. Pedersen

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Stationsparken A/S

## Konklusion

Det er vores opfattelse, at koncernregnskabet og årsregnskabet giver et retvisende billede af koncernens og selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2020 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og koncernens pengestrømme for regnskabsåret 1. oktober 2019 - 30. september 2020 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret koncernregnskabet og årsregnskabet for Stationsparken A/S for regnskabsåret 1. oktober 2019 - 30. september 2020, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis, for såvel koncernen som selskabet samt pengestrømsopgørelse for koncernen ("regnskabet").

## Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af regnskabet". Vi er uafhængige af koncernen 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 revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

## Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om regnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af regnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med regnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med koncernregnskabet og årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

## Ledelsens ansvar for regnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et koncernregnskab og et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et regnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af regnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere koncernens og selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde regnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere koncernen eller selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

## Revisors ansvar for revisionen af regnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om regnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som brugerne træffer på grundlag af regnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i regnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af koncernens og selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af regnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om koncernens og selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i regnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog med-

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

føre, at koncernen og selskabet ikke længere kan fortsætte driften.

- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af regnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om regnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.
- Opnår vi tilstrækkeligt og egnet revisionsbevis for de finansielle oplysninger for virksomhederne eller forretningsaktiviteterne i koncernen til brug for at udtrykke en konklusion om koncernregnskabet. Vi er ansvarlige for at lede, føre tilsyn med og udføre koncernrevisionen. Vi er eneansvarlige for vores revisionskonklusion.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Skive, den 5. november 2020

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

*CVR-nr. 33 77 12 31*

Martin Furbo

statsautoriseret revisor

mne32204

## Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	Stationsparken A/S c/o Access Invest A/S Asylgade 1U 7800 Skive  CVR-nr.: 37 89 27 42 Regnskabsperiode: 1. oktober - 30. september Hjemstedskommune: Skive
<b>Bestyrelse</b>	Per Bjerregaard Petersen, formand Jens Bak Ibsen Michael Brask-Nielsen Anthon Peter Graversen Jens Henrik P. Pedersen
<b>Direktion</b>	Hugo Thomsen
<b>Revision</b>	PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Resenvej 81 Postboks 19 7800 Skive
<b>Advokat</b>	Gangsted Advokatfirma Borgergade 24B 1300 København K
<b>Pengeinstitut</b>	Spar Nord Bank A/S Adelgade 8 7800 Skive

# Hoved- og nøgletal

Set over en 1-årig periode kan koncernens udvikling beskrives ved følgende hoved- og nøgletal:

	<b>Koncern</b>
	<b>2019/20</b>
	<b>TDKK</b>
<b>Hovedtal</b>	
<b>Resultat</b>	
Bruttofortjeneste	45.718
Resultat før finansielle poster	39.524
Resultat af finansielle poster	-703
Årets resultat	28.913
<b>Balance</b>	
Balancesum	79.339
Egenkapital	36.277
<b>Pengestrømme</b>	
Pengestrømme fra:	
- driftsaktivitet	129.317
- finansieringsaktivitet	-72.241
Årets forskydning i likvider	57.077
<b>Nøgletal i %</b>	
Afkastningsgrad	49,8%
Soliditetsgrad	45,7%
Forrentning af egenkapital	84,2%

Nøgletallene er udarbejdet i overensstemmelse med Den Danske Finansanalytikerforenings anbefalinger og vejledning. Der henvises til definitioner i afsnittet om regnskabspraksis.



# Ledelsesberetning

## Væsentligste aktiviteter

Moderselskabets formål er at eje kapitalandele samt drive investeringsvirksomhed og alt i forbindelse dermed beslægtet virksomhed.

Koncernens hovedaktivitet består desuden i køb, udvikling og ombygning af ejendomme med henblik på salg samt alt i forbindelse hermed forbunden virksomhed.

## Udvikling i året

Koncernens resultatopgørelse for 2019/20 udviser et overskud på DKK 28.913.279, og koncernens balance pr. 30. september 2020 udviser en egenkapital på DKK 36.276.981.

## Året der gik og opfølgning på sidste års forventede udvikling

Årets resultat er som forventet i den seneste årsrapport og anses for tilfredsstillende.

## Særlige risici - driftsrisici og finansielle risici

Koncernen vurderes ikke at være udsat for særlige risici ud over almindelige forekommende risici inden for koncernens branche.

## Målsætninger og forventninger for det kommende år

For regnskabsåret 2020/21 forventes et positivt tilfredsstillende resultat.

## Usikkerhed ved indregning og måling

Der er ikke forekommet usikkerhed ved indregning og måling i årsrapporten.

## Usædvanlige forhold

Koncernens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2020 samt resultatet af koncernens aktiviteter og pengestrømme for 2019/20 er ikke påvirket af usædvanlige forhold.

## Begivenheder efter balancedagen

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

## Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september

	Note	Koncern		Moderselskab	
		2019/20 DKK	2018/19 DKK	2019/20 DKK	2018/19 DKK
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>45.717.826</b>	<b>14.464.922</b>	<b>-15.376</b>	<b>-15.862</b>
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		-6.193.557	0	0	0
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>39.524.269</b>	<b>14.464.922</b>	<b>-15.376</b>	<b>-15.862</b>
Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder	1	0	0	29.019.342	9.063.095
Finansielle omkostninger	2	-702.705	-3.006.441	-120.607	-145.006
<b>Resultat før skat</b>		<b>38.821.564</b>	<b>11.458.481</b>	<b>28.883.359</b>	<b>8.902.227</b>
Skat af årets resultat	3	-9.908.285	-2.520.844	29.920	35.410
<b>Årets resultat</b>		<b>28.913.279</b>	<b>8.937.637</b>	<b>28.913.279</b>	<b>8.937.637</b>

## Balance 30. september

### Aktiver

	Note	Koncern		Moderselskab	
		2019/20	2018/19	2019/20	2018/19
		DKK	DKK	DKK	DKK
Goodwill		590.000	6.783.557	0	0
<b>Immaterielle anlægsaktiver</b>	4	<b>590.000</b>	<b>6.783.557</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Kapitalandele i dattervirksomheder	5	0	0	42.571.047	39.551.705
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>42.571.047</b>	<b>39.551.705</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>590.000</b>	<b>6.783.557</b>	<b>42.571.047</b>	<b>39.551.705</b>
<b>Varebeholdninger</b>	6	<b>19.916.744</b>	<b>110.798.957</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		405.319	1.382.416	0	0
Andre tilgodehavender		164.472	56.399	0	0
Udskudt skatteaktiv	7	699.103	3.822.742	0	0
Tilgodehavende selskabsskat hos tilknyttede virksomheder		0	0	6.814.566	5.686.098
Periodeafgrænsningsposter	8	97.254	547.254	0	0
<b>Tilgodehavender</b>		<b>1.366.148</b>	<b>5.808.811</b>	<b>6.814.566</b>	<b>5.686.098</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>57.466.467</b>	<b>389.935</b>	<b>95</b>	<b>108</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>78.749.359</b>	<b>116.997.703</b>	<b>6.814.661</b>	<b>5.686.206</b>
<b>Aktiver</b>		<b>79.339.359</b>	<b>123.781.260</b>	<b>49.385.708</b>	<b>45.237.911</b>

# Balance 30. september

## Passiver

	Note	Koncern		Moderselskab	
		2019/20 DKK	2018/19 DKK	2019/20 DKK	2018/19 DKK
Selskabskapital		25.000.000	25.000.000	25.000.000	25.000.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		0	0	0	7.768.148
Overført resultat		276.981	7.363.702	276.981	-404.446
Foreslået udbytte for regnskabsåret		11.000.000	0	11.000.000	0
<b>Egenkapital</b>		<b>36.276.981</b>	<b>32.363.702</b>	<b>36.276.981</b>	<b>32.363.702</b>
Ansvarlig lånekapital		0	10.000.000	0	0
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	9	<b>0</b>	<b>10.000.000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Kreditinstitutter		0	37.240.797	0	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		1.600.112	15.445.916	0	0
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	0	6.310.018	7.311.350
Selskabsskat		6.784.646	5.548.796	6.784.646	5.548.796
Anden gæld		34.677.620	23.112.524	14.063	14.063
Periodeafgrænsningsposter	10	0	69.525	0	0
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>43.062.378</b>	<b>81.417.558</b>	<b>13.108.727</b>	<b>12.874.209</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>43.062.378</b>	<b>91.417.558</b>	<b>13.108.727</b>	<b>12.874.209</b>
<b>Passiver</b>		<b>79.339.359</b>	<b>123.781.260</b>	<b>49.385.708</b>	<b>45.237.911</b>
Resultatdisponering	13				
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	14				
Nærtstående parter	15				
Anvendt regnskabspraksis	16				

# Egenkapitalopgørelse

## Koncern

	Selskabs- kapital	Reserve for nettoopskriv- ning efter den indre værdis metode	Overført resultat	Foreslået ud- bytte for regn- skabsåret	I alt
	DKK	DKK	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. oktober	25.000.000	0	7.363.702	0	32.363.702
Betalt ekstraordinært udbytte	0	0	-25.000.000	0	-25.000.000
Årets resultat	0	0	17.913.279	11.000.000	28.913.279
<b>Egenkapital 30. september</b>	<b>25.000.000</b>	<b>0</b>	<b>276.981</b>	<b>11.000.000</b>	<b>36.276.981</b>

## Moderselskab

Egenkapital 1. oktober	25.000.000	7.768.148	-404.446	0	32.363.702
Betalt ekstraordinært udbytte	0	0	-25.000.000	0	-25.000.000
Årets resultat	0	-7.768.148	25.681.427	11.000.000	28.913.279
<b>Egenkapital 30. september</b>	<b>25.000.000</b>	<b>0</b>	<b>276.981</b>	<b>11.000.000</b>	<b>36.276.981</b>

## Pengestrømsopgørelse 1. oktober - 30. september

	Note	Koncern	
		2019/20 DKK	2018/19 DKK
Årets resultat		28.913.279	8.937.637
Reguleringer	11	16.804.547	5.527.285
Ændring i driftskapital	12	89.851.003	5.746.984
<b>Pengestrømme fra drift før finansielle poster</b>		<b>135.568.829</b>	<b>20.211.906</b>
Renteudbetalinger og lignende		-702.704	-3.006.442
<b>Pengestrømme fra ordinær drift</b>		<b>134.866.125</b>	<b>17.205.464</b>
Betalt selskabsskat		-5.548.796	0
<b>Pengestrømme fra driftsaktivitet</b>		<b>129.317.329</b>	<b>17.205.464</b>
Tilbagebetaling af gæld til kreditinstitutter		-37.240.797	-30.992.000
Tilbagebetaling af langfristet gæld i øvrigt		-10.000.000	6.000.000
Betalt udbytte		-25.000.000	0
<b>Pengestrømme fra finansieringsaktivitet</b>		<b>-72.240.797</b>	<b>-24.992.000</b>
<b>Ændring i likvider</b>		<b>57.076.532</b>	<b>-7.786.536</b>
Likvider 1. oktober		389.935	8.176.471
<b>Likvider 30. september</b>		<b>57.466.467</b>	<b>389.935</b>
Likvider specificeres således:			
Likvide beholdninger		57.466.467	389.935
<b>Likvider 30. september</b>		<b>57.466.467</b>	<b>389.935</b>

# Noter til årsregnskabet

	<b>Moderselskab</b>	
	2019/20	2018/19
	DKK	DKK
<b>1 Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder</b>		
Andel af overskud i dattervirksomheder	35.212.899	9.063.095
Afskrivning af goodwill	-6.193.557	0
	<b>29.019.342</b>	<b>9.063.095</b>

	<b>Koncern</b>		<b>Moderselskab</b>	
	2019/20	2018/19	2019/20	2018/19
	DKK	DKK	DKK	DKK
<b>2 Finansielle omkostninger</b>				
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	0	0	120.395	145.006
Andre finansielle omkostninger	702.705	3.006.441	212	0
	<b>702.705</b>	<b>3.006.441</b>	<b>120.607</b>	<b>145.006</b>

<b>3 Skat af årets resultat</b>				
Årets aktuelle skat	6.784.646	5.548.796	-29.920	-137.302
Årets udskudte skat	3.123.639	-3.027.952	0	101.892
	<b>9.908.285</b>	<b>2.520.844</b>	<b>-29.920</b>	<b>-35.410</b>

## 4 Immaterielle anlægsaktiver

### Koncern

	Goodwill DKK
Kostpris 1. oktober	6.783.557
Kostpris 30. september	6.783.557
Ned- og afskrivninger 1. oktober	0
Årets afskrivninger	6.193.557
Ned- og afskrivninger 30. september	6.193.557
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. september</b>	<b>590.000</b>

## Noter til årsregnskabet

	Morderselskab	
	2019/20 DKK	2018/19 DKK
<b>5 Kapitalandele i dattervirksomheder</b>		
Kostpris 1. oktober	31.783.557	31.783.557
Kostpris 30. september	31.783.557	31.783.557
Værdireguleringer 1. oktober	7.768.148	-1.294.947
Årets resultat	35.212.899	9.063.095
Udbytte til moderselskabet	-26.000.000	0
Afskrivning på goodwill	-6.193.557	0
Værdireguleringer 30. september	10.787.490	7.768.148
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. september</b>	<b>42.571.047</b>	<b>39.551.705</b>
Positive forskelsbeløb, som konstateres ved første indregning af dattervirksomheder til indre værdi	6.783.557	6.783.557
Resterende positivt forskelsbeløb, der indgår i ovenstående regnskabsmæssige værdi, udgør 30. september	590.000	6.783.557

Kapitalandele i dattervirksomheder specificeres således:

Navn	Hjemsted	Selskabskapital	Stemme- og ejerandel	Egenkapital	Årets resultat
Jysk Byggeteam A/S	Skive	TDKK 25.000	100%	41.981.047	35.212.899

	Koncern		Morderselskab	
	2019/20 DKK	2018/19 DKK	2019/20 DKK	2018/19 DKK
<b>6 Varebeholdninger</b>				
Varer under fremstilling	19.916.744	110.798.957	0	0
	<b>19.916.744</b>	<b>110.798.957</b>	<b>0</b>	<b>0</b>



## Noter til årsregnskabet

	Koncern		Moderselskab	
	2019/20	2018/19	2019/20	2018/19
	DKK	DKK	DKK	DKK
<b>7 Udskudt skatteaktiv</b>				
Udskudt skatteaktiv 1. oktober	3.822.742	794.790	0	101.892
Årets indregnede beløb i resultatopgørelsen	-3.123.639	3.027.952	0	-101.892
<b>Udskudt skatteaktiv 30. september</b>	<b>699.103</b>	<b>3.822.742</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Udskudt skatteaktiv relaterer sig primært til varebeholdninger, som forventes udlignet inden for få år.

### 8 Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter udgøres af forudbetalte omkostninger vedrørende ejendomsudgifter.

### 9 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:

#### Ansvarlig lånekapital

Mellem 1 og 5 år	0	10.000.000	0	0
Langfristet del	0	10.000.000	0	0
Inden for 1 år	0	0	0	0
	<b>0</b>	<b>10.000.000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

### 10 Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter udgøres af modtagne forudbetalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

# Noter til årsregnskabet

	Koncern	
	2019/20	2018/19
	DKK	DKK
<b>11 Pengestrømsopgørelse - reguleringer</b>		
Finansielle omkostninger	702.705	3.006.441
Af- og nedskrivninger inklusiv tab og gevinst ved salg	6.193.557	0
Skat af årets resultat	9.908.285	2.520.844
	<b>16.804.547</b>	<b>5.527.285</b>
<b>12 Pengestrømsopgørelse - ændring i driftskapital</b>		
Ændring i varebeholdninger	90.882.213	-24.774.499
Ændring i tilgodehavender	1.319.025	1.712.273
Ændring i leverandører m.v.	-2.350.235	28.809.210
	<b>89.851.003</b>	<b>5.746.984</b>
<b>13 Resultatdisponering</b>		
Betalt ekstraordinært udbytte	25.000.000	0
Foreslået udbytte for regnskabsåret	11.000.000	0
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	-7.768.148	7.768.148
Overført resultat	681.427	1.169.489
	<b>28.913.279</b>	<b>8.937.637</b>

# Noter til årsregnskabet

14	Koncern		Morderselskab	
	2019/20	2018/19	2019/20	2018/19
	DKK	DKK	DKK	DKK

## Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

### Pant og sikkerhedsstillelse

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for koncernens mellemværender med kreditinstitutter:

Ejerpantebrev og skadesløsbrev på i alt TDKK 0 (2018/19: TDKK 18.500), der giver pant i ejendom til en samlet regnskabsmæssig værdi af	0	110.798.957	0	110.798.957
--	---	-------------	---	-------------

Datterselskabet har stillet sikkerhed for sit mellemværende med kreditinstitut i form af transportsum på samlet TDKK 3.500.

### Kautions- og garantiforpligtelser

Morderselskabet har stillet selvskyldnerkaution for datterselskabets mellemværende med kreditinstitutter.

### Andre eventualforpligtelser

Koncernens selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst mv. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat i koncernen udgør DKK 6.784.646. Koncernens selskaber hæfter endvidere solidarisk for danske kildeskatter i form af udbytteskat, royaltyskat og renteskat. Eventuelle senere korrektioner til selskabs-skatte og kildeskatter kan medføre at koncernens hæftelse udgør et større beløb.

## 15 Nærtstående parter

### Transaktioner

Der har i årets løb været gennemført normale koncerninterne transaktioner på markedsmæssige vilkår.

# Noter til årsregnskabet

## 16 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Stationsparken A/S for 2019/20 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for mellemstore virksomheder i regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Koncern- og årsregnskab for 2019/20 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.

### Konsolideringspraksis

Koncernregnskabet omfatter moderselskabet Stationsparken A/S samt virksomheder, hvori moderselskabet direkte eller indirekte besidder flertallet af stemmerettighederne, eller hvori moderselskabet gennem aktiebesiddelse eller på anden måde har en bestemmende indflydelse. Virksomheder, hvori koncernen besidder mellem 20% og 50% af stemmerettighederne og udøver betydelig men ikke bestemmende indflydelse, betragtes som associerede virksomheder.

Ved konsolideringen sammendrages poster af ensartet karakter. Koncerninterne indtægter og omkostninger, aktiebesiddelser, udbytter og mellemværender samt realiserede og urealiserede interne gevinster og tab ved transaktioner mellem de konsoliderede virksomheder elimineres.

Moderselskabets kapitalandele i de konsoliderede dattervirksomheder udlignes med moderselskabets andel af dattervirksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort på det tidspunkt, hvor koncernforholdet blev etableret.

# Noter til årsregnskabet

## 16 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### 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 koncernen.

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.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder ejendoms-, salgs- og administrationsomkostninger.

#### Bruttofortjeneste

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

#### Af- og nedskrivninger

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

#### Resultat af kapitalandele i dattervirksomheder

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af resultat for året under posten "Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder".

#### Finansielle poster

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

# Noter til årsregnskabet

## 16 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### 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 danske dattervirksomheder. Selskabsskatten fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

## Balancen

### Immaterielle anlægsaktiver

Erhvervet goodwill måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Goodwill afskrives i takt med realisering af dattervirksomhedens ejendom som det omfattede goodwill vedrører.

### Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle 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.

### Kapitalandele i dattervirksomheder

Kapitalandele i dattervirksomheder indregnes og måles efter den indre værdis metode.

I balancen indregnes under posten "Kapitalandele i dattervirksomheder" den forholdsmæssige ejerandel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort med udgangspunkt i dagsværdien af de identificerbare nettoaktiver på anskaffelsestidspunktet med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer eller tab og med tillæg af resterende værdi af eventuelle merværdier og goodwill opgjort på tidspunktet for anskaffelsen af virksomhederne.

Den samlede nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder henlægges via overskudsdisponeringen til "Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode" under egenkapitalen. Reserven reduceres med udbytteudlodninger til moderselskabet og reguleres med andre egenkapitalbevægelser i dattervirksomhederne.

Dattervirksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi indregnes til DKK 0. Hvis moderselskabet har en retslig eller en faktisk forpligtelse til at dække virksomhedens underbalance, indregnes en hensat forpligtelse hertil.

# Noter til årsregnskabet

## 16 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til kostpris efter FIFO-metoden 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 varer under fremstilling omfatter kostpris for råvarer og hjælpematerialer.

### Tilgodehavender

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

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet som aktiver omfatter afholdte forudbetalte omkostninger vedrørende ejendomsudgifter.

### 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 gælds metode 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 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.

# Noter til årsregnskabet

## 16 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

### Finansielle gældsforpligtelser

Lån, som lån hos kreditinstitutter, indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en renteomkostning over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominal værdi.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter opført som forpligtelser udgøres af modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende regnskabsår.

## Pengestrømsopgørelse

Pengestrømsopgørelsen viser koncernens pengestrømme for året opdelt på drifts-, investerings- og finansieringsaktivitet, årets forskydning i likvider samt koncernens likvider ved årets begyndelse og slutning.

### Pengestrøm fra driftsaktivitet

Pengestrøm fra driftsaktiviteten opgøres som årets resultat reguleret for ændring i driftskapitalen og ikke kontante resultatposter som af- og nedskrivninger og hensatte forpligtelser. Driftskapitalen omfatter omsætningsaktiver fratrukket kortfristede gældsforpligtelser eksklusive de poster, der indgår i likvider.

### Pengestrøm fra investeringsaktivitet

Pengestrøm fra investeringsaktiviteten omfatter pengestrømme fra køb og salg af immaterielle, materielle og finansielle anlægsaktiver.

### Pengestrøm fra finansieringsaktivitet

Pengestrøm fra finansieringsaktiviteten omfatter pengestrømme fra optagelse og tilbagebetaling af langfristede gældsforpligtelser samt ind- og udbetalinger til og fra selskabsdeltagerne.



## Noter til årsregnskabet

### 16 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

#### Likvider

Likvide midler består af "Likvide beholdninger".

Pengestrømsopgørelsen kan ikke udledes alene af det offentliggjorte regnskabsmateriale.

## Hoved- og nøgletal

### Forklaring af nøgletal

Afkastningsgrad	$\frac{\text{Resultat før finansielle poster} \times 100}{\text{Samlede aktiver}}$
Soliditetsgrad	$\frac{\text{Egenkapital ultimo} \times 100}{\text{Samlede aktiver ultimo}}$
Forrentning af egenkapital	$\frac{\text{Ordinært resultat efter skat} \times 100}{\text{Gennemsnitlig egenkapital}}$