

---

# *Stationsvej 9 ApS*

C/O Gråkjær A/S, Fabersvej 15, 7500 Holstebro

Årsrapport for  
1. oktober 2022 - 30. september 2023

---

CVR-nr. 38 63 23 02

Årsrapporten er  
fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære  
generalforsamling  
den 18/12 2023

John Ross Graakjær  
Dirigent



# Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger	4
<b>Årsregnskab</b>	
Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september	5
Balance 30. september	6
Egenkapitalopgørelse	8
Noter til årsregnskabet	9

# Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2022 - 30. september 2023 for Stationsvej 9 ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2022/23.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Holstebro, den 18. december 2023

## Direktion

John Ross Graakjær  
direktør

## Bestyrelse

Uffe Hardam  
Formand

Knud Lundgaard-Karlshøj

Benny Vesterbæk Lægsgaard

Sanne Overgaard Sørensen

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i Stationsvej 9 ApS

## Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2022 - 30. september 2023 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for Stationsvej 9 ApS for regnskabsåret 1. oktober 2022 - 30. september 2023, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis ("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 selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

## Ledelsens ansvar for regnskabet

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

Ved udarbejdelsen af regnskabet 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 regnskabet 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 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 selskabets interne kontrol.

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- 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 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 medføre, at 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.

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.

Holstebro, den 18. december 2023

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

*CVR-nr. 33 77 12 31*

Poul Spencer Poulsen  
statsautoriseret revisor  
mne23324

Hans Jørgen Andersen  
statsautoriseret revisor  
mne30211

# Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	Stationsvej 9 ApS C/O Gråkjær A/S Fabersvej 15 7500 Holstebro  CVR-nr: 38 63 23 02 Regnskabsperiode: 1. oktober 2022 - 30. september 2023 Stiftet: 4. maj 2017 Regnskabsår: 6. regnskabsår Hjemstedskommune: Holstebro
<b>Bestyrelse</b>	Uffe Hardam, formand Knud Lundgaard-Karlshøj Benny Vesterbæk Lægsgaard Sanne Overgaard Sørensen
<b>Direktion</b>	John Ross Graakjær
<b>Revisor</b>	PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Hjaltensvej 16 7500 Holstebro

## Resultatopgørelse 1. oktober 2022 - 30. september 2023

	Note	2022/23	2021/22
		DKK	DKK
<b>Bruttotab før værdiregulering</b>		<b>-116.820</b>	<b>-159.618</b>
Værdiregulering af investeringsaktiver		0	6.000.000
<b>Bruttotab efter værdiregulering</b>		<b>-116.820</b>	<b>5.840.382</b>
Finansielle omkostninger	3	-57.894	-161.430
<b>Resultat før skat</b>		<b>-174.714</b>	<b>5.678.952</b>
Skat af årets resultat	4	38.437	-1.251.800
<b>Årets resultat</b>		<b>-136.277</b>	<b>4.427.152</b>

### Resultatdisponering

	2022/23	2021/22
	DKK	DKK
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Foreslået udbytte for regnskabsåret	0	2.300.000
Overført resultat	-136.277	2.127.152
	<b>-136.277</b>	<b>4.427.152</b>

## Balance 30. september 2023

### Aktiver

	Note	2022/23	2021/22
		DKK	DKK
Investeringsjendomme		19.846.894	8.800.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>5</b>	<b>19.846.894</b>	<b>8.800.000</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>19.846.894</b>	<b>8.800.000</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	2.044.285
Andre tilgodehavender		1.094.629	4.858
<b>Tilgodehavender</b>		<b>1.094.629</b>	<b>2.049.143</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>3.971.667</b>	<b>1.670.955</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>5.066.296</b>	<b>3.720.098</b>
<b>Aktiver</b>		<b>24.913.190</b>	<b>12.520.098</b>



# Balance 30. september 2023

## Passiver

	Note	2022/23	2021/22
		DKK	DKK
Selskabskapital		60.000	60.000
Overført resultat		7.414.151	7.550.428
Foreslået udbytte for regnskabsåret		0	2.300.000
<b>Egenkapital</b>		<b>7.474.151</b>	<b>9.910.428</b>
Hensættelse til udskudt skat		1.281.563	1.320.000
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>1.281.563</b>	<b>1.320.000</b>
Leverandører af varer og tjenesteydelser		8.071.761	9.600
Selskabsskat		0	1.280.070
Anden gæld		8.085.715	0
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>16.157.476</b>	<b>1.289.670</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>16.157.476</b>	<b>1.289.670</b>
<b>Passiver</b>		<b>24.913.190</b>	<b>12.520.098</b>

Væsentligste aktiviteter	1
Medarbejderforhold	2
Anvendt regnskabspraksis	6

## Egenkapitalopgørelse

	Selskabs- kapital	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabs- året	I alt
	DKK	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. oktober	60.000	7.550.428	2.300.000	9.910.428
Betalt ordinært udbytte	0	0	-2.300.000	-2.300.000
Årets resultat	0	-136.277	0	-136.277
<b>Egenkapital 30. september</b>	<b>60.000</b>	<b>7.414.151</b>	<b>0</b>	<b>7.474.151</b>

# Noter til årsregnskabet

## 1. Væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet har i lighed med tidligere år bestået af at købe og udleje ejendomme, samt hermed beslægtet virksomhed.

	<u>2022/23</u>	<u>2021/22</u>
<b>2. Medarbejderforhold</b>		
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>0</u>	<u>0</u>

	<u>2022/23</u>	<u>2021/22</u>
	DKK	DKK
<b>3. Finansielle omkostninger</b>		
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	57.894	56.005
Andre finansielle omkostninger	<u>0</u>	<u>105.425</u>
	<u><b>57.894</b></u>	<u><b>161.430</b></u>

	<u>2022/23</u>	<u>2021/22</u>
	DKK	DKK
<b>4. Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	0	-68.200
Årets udskudte skat	<u>-38.437</u>	<u>1.320.000</u>
	<u><b>-38.437</b></u>	<u><b>1.251.800</b></u>

# Noter til årsregnskabet

## 5. Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme
	DKK
Kostpris 1. oktober	2.800.000
Tilgang i årets løb	11.046.894
Kostpris 30. september	13.846.894
Værdireguleringer 1. oktober	6.000.000
Værdireguleringer 30. september	6.000.000
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. september</b>	<b>19.846.894</b>

### Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Selskabets indregning af investeringsejendomme består af en grund på balancedagen og byggeri under opførelse. Ved indregning af grunden er der taget udgangspunkt i ekstern vurdering af grundens værdi. Denne værdi er understøttet af selskabets forventede fremtidige investeringer relateret til ejerskabet af grunden. Selve byggeriet indregnes til kostpris og dagsværdireguleres når den er færdig.

	2022/23
Dagsværdien af investeringsejendommene udgør	19.846.894
Værdiregulering, resultatopgørelse	0

# Noter til årsregnskabet

## 6. Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Stationsvej 9 ApS for 2022/23 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.

Årsregnskabet for 2022/23 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.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

## Resultatopgørelse

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til lokaler, salg og administration mv.

### Bruttotab

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

### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger.

### Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

## Balance

### Investeringsjendomme

Investeringsjendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

# Noter til årsregnskabet

Investeringsjendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger. Kostprisen for egne opførte investeringsjendomme omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen, herunder købsomkostninger og indirekte omkostninger til lønforbrug, materialer, komponenter og underleverandører indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Renteomkostninger på lån optaget direkte til finansiering af opførelsen af ejendomme indregnes i kostprisen i opførelsesperioden.

Efter første indregning måles investeringsjendomme til kostpris fratrukket årets af- og nedskrivninger.

For ejendomme har det som følge af manglende tilgængelige informationer fra et aktivt marked for tilsvarende investeringsjendomme ikke været muligt at opgøre en pålidelig dagsværdi, hvorfor dagsværdien er fastsat til kostpris. Ejendommene er indregnet til kostpris, som er underlagt reglerne om nedskrivning, og testes såfremt der er indikationer på at genindvindingsværdien er lavere end kostprisen.

## Nedskrivning af anlægsaktiver

### *Investeringsjendomme*

Den regnskabsmæssige værdi af investeringsjendomme gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning. Indikation af værdiforringelse omfatter blandt andet overvejelse om opsagte lejeaftaler, tomgang ændringer i renteniveau og vurdering af generelle ændringer i markedet for investeringsjendomme.

Hvis dette er tilfældet, gennemføres en nedskrivningstest til afgørelse af, om genindvindingsværdien er lavere end den regnskabsmæssige værdi. Hvis det er tilfældet nedskrives der til denne lavere genindvindingsværdi.

Genindvindingsværdien for aktivet opgøres som den højeste værdi af nettosalgsprisen og kapitalværdien.

Nettosalgsværdien opgøres som dagsværdien fratrukket nettosalgsomkostninger. Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på arms længde vilkår på balancedagen.

### *Øvrige materielle 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.

## Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealiseringsværdi, hvilket normalt udgør nominal værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

## 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.

## Noter til årsregnskabet

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.

### 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

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