



**TALKOMPAGNIET**  
STATSAUTORISERET REVISIONSVIRKSOMHED

# Stationsplads 2 ApS

Stationsplads 2, 8500 Grenaa  
CVR-nr.: 41 76 61 74

## Årsrapport for 2020/21

(16. oktober 2020 - 31. december 2021)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 19 / 5 2022.

\_\_\_\_\_  
Elin Suzann Andersen, dirigent



## Indholdsfortegnelse

	Side
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	3
Revisionspåtegning	4
<b>Ledelsesberetning m.v.</b>	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
<b>Årsregnskab 16. oktober 2020 – 31. december 2021</b>	
Anvendt regnskabspraksis	7 – 10
Resultatopgørelse	11
Balance	12 – 13
Noter	14

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2020/21 for Stationsplads 2 ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Ledelsen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver, finansielle stilling samt resultat. Samtidig er det min opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen indeholder.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ebeltoft, den 19. maj 2022

Direktion:

Elin Suzann Andersen

Esben Bach Lauridsen

## Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

### *Til den daglige ledelse i Stationsplads 2 ApS*

Vi har opstillet årsrapporten for Stationsplads 2 ApS for regnskabsåret 16. oktober 2020 – 31. december 2021 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, opgaver om opstilling af finansielle

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 revisorers etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornødne omhu.

Specifikationerne 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 årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grenaa, den 19. maj 2022

### **Talkompagniet**

Statsautoriseret Revisionsvirksomhed, Cvr-nr. 33534841

Martin Just Nielsen

Statsautoriseret revisor

Revisor-identifikationsnummer: MNE 33854

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

Stationsplads 2 ApS  
Stationsplads 2  
8500 Grenaa

CVR-nr.: 41 76 61 74  
Stiftet: 16. oktober 2020  
Hjemsted: Norddjurs kommune  
Regnskabsår: 1. januar – 31. december  
Første regnskabsår: 16. oktober 2020 – 31. december 2021

### Direktion

Elin Suzann Andersen  
Esben Bach Lauridsen

### Revisor

Talkompagniet  
Statsautoriseret Revisionsvirksomhed  
Nytorv 3  
8500 Grenaa

## Ledelsesberetning

### Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er at eje og administrere fast ejendom og dertil knyttet virksomhed.

## Anvendt regnskabspraksis

### Generelt

Årsrapporten for Stationsplads 2 ApS for 2020/21 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder, med tilvalg efter bestemmelserne for klasse C-virksomheder.

De væsentligste elementer i den anvendte regnskabspraksis, der er uændret i forhold til foregående år, er følgende:

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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.

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 tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

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

### Resultatopgørelsen

#### Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter lejeindtægter ved udlejning af ejendomme. Lejeindtægter indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

## Anvendt regnskabspraksis – fortsat

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til ejendommens drift, salg, reklame, administration, operationelle leasingomkostninger, tab på debitorer mv.

Ydelser i forbindelse med operationelle leasingaftaler og øvrige lejeaftaler indregnes i resultatopgørelsen over kontraktens løbetid. Selskabets samlede forpligtelse vedrørende operationelle leasing- og lejeaftaler oplyses under eventualposter mv.

### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og- tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

### 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 samt skatter fra tidligere år.

Selskabet er sambeskattet med moderselskab og søsterselskab, hvorfor selskabsskatten fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster. Den samlede aktuelle skat opkræves i modervirksomheden og dattervirksomheden refunderer/får refunderet af modervirksomheden sin andel af den aktuelle skat. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

	<u>Brugstid</u>	<u>Restværdi</u>
Bygninger	40 år	30%



## Anvendt regnskabspraksis – fortsat

Restværdierne revurderes løbende.

Aktiver med en kostpris på under kr. 14.400 pr. stk. indregnes som omkostning i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsmkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under afskrivninger.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Udbytte

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som en særskilt post under egenkapitalen. Forslag til udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

### Skyldig skat og udskudt skat

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.

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, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, indregnes såfremt det er overvejende sandsynligt, at de vil resultere i, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og 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. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationsværdi.

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%.

## Anvendt regnskabspraksis – fortsat

### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til kostpris, svarende 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, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

**Resultatopgørelse**

Noter	2020/21
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>358.992</b>
Afskrivninger	<u>-82.889</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>276.103</b>
Finansielle omkostninger	<u>-55.742</u>
<b>Resultat før skat</b>	<b>220.362</b>
Skat af årets resultat	<u>-48.480</u>
<b>Årets resultat</b>	<b><u>171.882</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>	
Overført resultat	171.882
Ekstraordinært udbytte udloddet i regnskabsåret	0
Udbytte for regnskabsåret	<u>0</u>
<b>Disponeret i alt</b>	<b><u>171.882</u></b>
Ekstraordinært udbytte udloddet efter regnskabsårets afslutning	0

**Balance**

Noter	31/12 2021
Grunde og bygninger	<u>4.503.496</u>
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>4.503.496</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>4.503.496</u></b>
Periodeafgrænsningsposter	<u>9.683</u>
Tilgodehavende i alt	<u>9.683</u>
Likvide beholdninger	<u>53.910</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>63.593</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>4.567.089</u></b>

**Balance**

Noter	31/12 2021
Anpartskapital	40.000
Overført resultat	171.882
Forslag til udbytte for regnskabsåret	<u>0</u>
<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>211.882</u></b>
Hensættelse til udskudt skat	<u>18.583</u>
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b><u>18.583</u></b>
Gæld til kreditinstitutter (langfristede)	<u>2.314.533</u>
1 Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>2.314.533</u>
1 Gæld til kreditinstitutter	173.430
Anden gæld, herunder skatter og bidrag til social sikring	<u>1.848.660</u>
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>2.022.090</u>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>4.336.623</u></b>
<b>Passiver i alt</b>	<b><u>4.567.089</u></b>
2 Eventualforpligtelser og sikkerheder	
3 Personaleomkostninger	

## Noter

### 1. Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld ultimo	Langfristet gæld	Kortfristet gæld	Restgæld efter 5 år
Gæld til kreditinstitutter	2.487.963	2.314.533	173.430	1.797.981
	2.487.963	2.314.533	173.430	1.797.981

### 2. Eventualforpligtelser og sikkerheder

Til sikkerhed for prioritetsgæld, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2021 udgør t.kr. 4.610.

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter, er der udstedt ejerpantebrev på tkr. 500 med pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2021 udgør t.kr. 4.610.

2020/21

### 3. Personaleomkostninger

Gennemsnitlig antal ansatte	0
-----------------------------	---

Kundenr.: 225

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

### Elin Suzann Andersen

---

Som Direktør NEM ID  
PID: 9208-2002-2-260681074271  
Tidspunkt for underskrift: 19-05-2022 kl.: 08:34:29  
Underskrevet med NemID

### Elin Suzann Andersen

---

Som Dirigent NEM ID  
PID: 9208-2002-2-260681074271  
Tidspunkt for underskrift: 19-05-2022 kl.: 08:34:29  
Underskrevet med NemID

### Esben Bach Lauridsen

---

Som Direktør NEM ID  
PID: 9208-2002-2-472051201884  
Tidspunkt for underskrift: 19-05-2022 kl.: 15:37:13  
Underskrevet med NemID

### Martin Just Nielsen - revisor

---

Som Revisor NEM ID  
RID: 68624606  
Tidspunkt for underskrift: 19-05-2022 kl.: 16:18:44  
Underskrevet med NemID

This document has esignatur Agreement-ID: 8595f3yHXQu247662561

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at [www.esignatur.dk](http://www.esignatur.dk).