



Tlf.: 96 70 18 00  
nykoebingm@bdo.dk  
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Fårtofts Plads 9  
DK-7900 Nykøbing Mors  
CVR-nr. 20 22 26 70

**DEN GAMLE STATION APS**  
**MARIENLYSTVEJ 35, 7800 SKIVE**  
**ÅRSRAPPORT**  
**2. APRIL 2015 - 1. APRIL 2016**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 7. september 2016

---

Lars Kopp

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger.....	3
<b>Erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors erklæringer.....	5
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning.....	6
<b>Årsregnskab 2. april 2015 - 1. april 2016</b>	
Resultatopgørelse.....	7
Balance.....	8-9
Noter.....	10-11
Anvendt regnskabspraksis.....	12-14

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	Den Gamle Station ApS Marienlystvej 35 7800 Skive
	CVR-nr.: 12 66 58 06 Stiftet: 1. december 1988 Hjemsted: Skive Regnskabsår: 2. april 2015 - 1. april 2016
<b>Direktion</b>	Thomas Andersen
<b>Revision</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Fårtofts Plads 9 7900 Nykøbing Mors
<b>Pengeinstitut</b>	Jyske Bank A/S Posthustorvet 4 7800 Skive
<b>Advokat</b>	Advokathuset Funch & Nielsen P/S Reservevej 83 7800 Skive

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 2. april 2015 - 1. april 2016 for Den Gamle Station ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 1. april 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2. april 2015 - 1. april 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Skive, den 7. september 2016

Direktion:

---

Thomas Andersen

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

*Til kapitalejeren i Den Gamle Station ApS*

### PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET

Vi har revideret årsregnskabet for Den Gamle Station ApS for regnskabsåret 2. april 2015 - 1. april 2016, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. 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 selskabets 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, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt 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. 1. april 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2. april 2015 - 1. april 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### UDTALELSE OM LEDELSESBERETNINGEN

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

Nykøbing Mors, den 7. september 2016

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab, CVR-nr. 20 22 26 70

Jens Peter Egebjerg Hansen  
Statsautoriseret revisor

Thomas Baagøe  
Statsautoriseret revisor

## LEDELSESBERETNING

### **Væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter er udlejning af ejendomme til beboelse.

### **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabets resultat og økonomiske udvikling anses for tilfredsstillende.

### **Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

**RESULTATOPGØRELSE 2. APRIL - 1. APRIL**

	Note	2015/16 kr.	2014/15 kr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....		<b>409.582</b>	<b>400.265</b>
Salgs- og distributionsomkostninger.....		0	-2.237
Administrationsudgifter.....		-24.135	-21.889
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>385.447</b>	<b>376.139</b>
Renteudgifter.....	1	-217.802	-257.091
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>167.645</b>	<b>119.048</b>
Skat af årets resultat.....	2	-54.406	-34.804
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>113.239</b>	<b>84.244</b>
 <b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Overført resultat.....		113.239	84.244
<b>I ALT</b> .....		<b>113.239</b>	<b>84.244</b>

## BALANCE 1. APRIL

AKTIVER	Note	2016 kr.	2015 kr.
Grunde og bygninger.....		11.034.284	11.099.147
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>3</b>	<b>11.034.284</b>	<b>11.099.147</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>11.034.284</b>	<b>11.099.147</b>
Andre tilgodehavender.....		3.897	8.455
<b>Tilgodehavender.....</b>		<b>3.897</b>	<b>8.455</b>
Likvider.....		8.500	0
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>12.397</b>	<b>8.455</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>11.046.681</b>	<b>11.107.602</b>



## BALANCE 1. APRIL

PASSIVER	Note	2016 kr.	2015 kr.
Anpartskapital.....		200.000	200.000
Overført overskud.....		731.000	617.761
<b>EGENKAPITAL.....</b>	<b>4</b>	<b>931.000</b>	<b>817.761</b>
Kreditinstitutter.....		6.129.606	6.384.166
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>5</b>	<b>6.129.606</b>	<b>6.384.166</b>
Kortfristet del af langfristet gæld.....	5	236.500	215.000
Gæld til pengeinstitutter.....		593.148	590.017
Gæld til tilknyttede selskaber.....		1.230.938	1.207.315
Skyldig sambeskatningsbidrag.....		89.210	58.427
Anden gæld.....		1.830.854	1.828.091
Periodeafgrænsningsposter.....		5.425	6.825
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>3.986.075</b>	<b>3.905.675</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE.....</b>		<b>10.115.681</b>	<b>10.289.841</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>11.046.681</b>	<b>11.107.602</b>
Eventualposter mv.	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

## NOTER

	2015/16 kr.	2014/15 kr.	Note	
<b>Renteudgifter</b>			<b>1</b>	
Tilknyttede virksomheder.....	28.000	28.466		
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	189.802	228.625		
	<b>217.802</b>	<b>257.091</b>		
<b>Skat af årets resultat</b>			<b>2</b>	
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	54.406	34.804		
	<b>54.406</b>	<b>34.804</b>		
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			<b>3</b>	
		Grunde og bygninger		
Kostpris 2. april 2015.....		11.846.449		
Tilgang.....		128.813		
<b>Kostpris 1. april 2016.....</b>		<b>11.975.262</b>		
Af- og nedskrivninger 2. april 2015.....		850.479		
Årets afskrivninger .....		90.499		
<b>Af- og nedskrivninger 1. april 2016.....</b>		<b>940.978</b>		
<b>Regnskabsmæssig værdi 1. april 2016.....</b>		<b>11.034.284</b>		
<b>Egenkapital</b>			<b>4</b>	
	Anpartskapital	Overført overskud	I alt	
Egenkapital 2. april 2015.....	200.000	617.761	817.761	
Forslag til årets resultatdisponering.....		113.239	113.239	
	<b>200.000</b>	<b>731.000</b>	<b>931.000</b>	
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>				<b>5</b>
	2/4 2015 gæld i alt	1/4 2016 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Kreditinstitutter.....	6.599.166	6.366.106	236.500	4.585.000
	<b>6.599.166</b>	<b>6.366.106</b>	<b>236.500</b>	<b>4.585.000</b>

## NOTER

## Note

**Eventualposter mv.**

6

**Hæftelse i sambeskatningen**

Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for visse eventuelle kildeskatter som udbytteskat og royaltyskat samt for fællesregistrering af moms.

Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for Thomas Andersen Holding ApS, der er administrationselskab for sambeskatningen.

**Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

7

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 6.366 tkr. er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 1. april 2016 udgør 11.034 tkr.

Ejerpantebrev på nom. 350 tkr. i Samsøgade 15, 8000 Aarhus C, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 1. april 2016 udgør 5.456 tkr., er endvidere deponeret til sikkerhed for bankgæld.

Desuden er et ejerpantebrev på nom. 18 tkr. deponeret i en af ovenstående grunde og bygninger til sikkerhed for ejendommens ejerforening.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Den Gamle Station ApS for 2015/16 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Nettoomsætning

Nettoomsætning vedrørende lejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen, med de beløb, der vedrører regnskabsåret og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

### Produktionsomkostninger

Produktionsomkostninger omfatter omkostninger, herunder lønninger og gager samt afskrivninger, der afholdes for at opnå årets nettoomsætning. Handelsvirksomhederne indregner vareforbrug, og de producerende virksomheder indregner produktionsomkostninger svarende til årets omsætning. Herunder indgår direkte og indirekte omkostninger til råvarer og hjælpematerialer, løn og gager, leje og leasing samt afskrivninger på produktionsanlæg.

Under produktionsomkostninger indregnes tillige afskrivning på aktiverede udviklingsomkostninger samt forskningsomkostninger og de udviklingsomkostninger, der ikke opfylder kriterierne for aktivering.

Endvidere indregnes nedskrivning i forbindelse med forventede tab på entreprisekontrakter.

### Distributionsomkostninger

I distributionsomkostninger indregnes omkostninger, der er afholdt til distribution af varer solgt i året samt til årets gennemførte salgskampanjer mv. Herunder indregnes omkostninger til salgspersonale, reklame- og udstillingsomkostninger samt afskrivninger.

### Administrationsomkostninger

I administrationsomkostninger indregnes omkostninger, der er afholdt i året til ledelse og administration af selskabet.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, amortisering af finansielle forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Skat

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.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst, og med fuld fordeling med refusion vedrørende skatemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

## BALANCEN

### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede restværdi efter afsluttet brugstid.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører, direkte lønforbrug samt indirekte produktionsomkostninger.

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

	Brugstid	Restværdi
Bygninger.....	40 år	30-65 %
Installationer.....	10 år	0 %

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsmomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

### Tilgodehavender

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

### 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 acontoskatte.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen. Skyldig og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under henholdsvis omsætningsaktiver og gæld.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### **Gældsforpligtelser**

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte låneomkostninger. 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.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld, og for obligationslån svarer til en restgæld beregnet på grundlag af lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet.

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominal værdi.

Under periodeafgrænsningsposter indregnet under passiver indgår modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

### **Periodeafgrænsningsposter, passiver**

Periodeafgrænsningsposter indregnet under passiver omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.