



Tlf.: 96 57 48 00
hobro@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Jeppe Aakjærs Vej 10
DK-9500 Hobro
CVR-nr. 20 22 26 70

STATION 2 HOBRO A/S
FRISDALSVEJ 18, 9500 HOBRO
ÅRSRAPPORT
1. JULI 2018 - 30. JUNI 2019

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 7. oktober 2019

Ole Grønlund

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors reviewerklæring	5
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	6
Årsregnskab 1. juli 2018 - 30. juni 2019	
Resultatopgørelse.....	7
Balance.....	8-9
Noter.....	10-11
Anvendt regnskabspraksis.....	12-13

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Station 2 Hobro A/S Frisdalsvej 18 9500 Hobro
	CVR-nr.: 34 61 32 22 Stiftet: 9. juli 2012 Hjemsted: Mariagerfjord Regnskabsår: 1. juli 2018 - 30. juni 2019
Bestyrelse	Ole Grønlund Jacob Grønlund Kirsten Grønlund
Direktion	Ole Grønlund
Revisor	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Jeppe Aakjærs Vej 10 9500 Hobro
Pengeinstitut	Spar nord A/S Adelgade 31 9500 Hobro Nykredit A/S Frederikskaj 4 1780 København V

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2018 - 30. juni 2019 for Station 2 Hobro A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2018 - 30. juni 2019.

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

Bestyrelsen og direktionen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hobro, den 24. september 2019

Direktion:

Ole Grønlund

Bestyrelse:

Ole Grønlund

Jacob Grønlund

Kirsten Grønlund

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVIEWERKLÆRING

Til kapitalejeren i Station 2 Hobro A/S

Vi har udført review af årsregnskabet for Station 2 Hobro A/S for regnskabsåret 1. juli 2018 - 30. juni 2019, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis. 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. Vi har udført vores review i overensstemmelse med den internationale standard vedrørende opgaver om review af historiske regnskaber og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi udtrykker en konklusion om, hvorvidt vi er blevet bekendt med forhold, der giver os grund til at mene, at årsregnskabet som helhed ikke i alle væsentlige henseender er udarbejdet i overensstemmelse med den relevante regnskabsmæssige begrebsramme. Dette kræver også, at vi overholder etiske krav.

Et review af et regnskab udført efter den internationale standard vedrørende opgaver om review af historiske regnskaber er en erklæringsopgave med begrænset sikkerhed. Revisor udfører handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i selskabet, samt anvendelse af analytiske handlinger og vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af de handlinger, der udføres ved et review, er betydeligt mindre end ved en revision udført efter de internationale standarder om revision. Vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Konklusion

Ved det udførte review er vi ikke blevet bekendt med forhold, der giver os grund til at mene, at årsregnskabet ikke giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2018 - 30. juni 2019 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Hobro, den 24. september 2019

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Thomas Nielsen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne34100

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendomme.

Usikkerhed ved indregning og måling

Ejendommens værdi er fastlagt på basis af en beregnet kapitalværdi. I den udstrækning markedsrenter ændrer sig og en investors rentekrav ændres, eller ejendommens forhold i øvrigt ændres, kan ejendommens værdi tilsvarende ændre sig.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat 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 1. JULI - 30. JUNI

	Note	2018/19 kr.	2017/18 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		3.135.318	3.088.558
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		140.000	-560.000
DRIFTSRESULTAT		3.275.318	2.528.558
Andre finansielle omkostninger.....	1	-411.641	-477.688
RESULTAT FØR SKAT		2.863.677	2.050.870
Skat af årets resultat.....	2	-630.015	-451.181
ÅRETS RESULTAT		2.233.662	1.599.689
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført resultat.....		2.233.662	1.599.689
I ALT		2.233.662	1.599.689

BALANCE 30. JUNI

AKTIVER	Note	2019 kr.	2018 kr.
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....		108.750	108.750
Investeringsjendomme.....		52.100.000	51.960.000
Materielle anlægsaktiver.....	3	52.208.750	52.068.750
ANLÆGSAKTIVER.....		52.208.750	52.068.750
Andre tilgodehavender.....		9.903	41.337
Periodeafgrænsningsposter.....		2.120	0
Tilgodehavender.....		12.023	41.337
Likvider.....		34.582	4.622
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		46.605	45.959
AKTIVER.....		52.255.355	52.114.709

BALANCE 30. JUNI

PASSIVER	Note	2019 kr.	2018 kr.
Aktiekapital.....		500.000	500.000
Overført overskud.....		25.905.382	23.671.720
EGENKAPITAL.....	4	26.405.382	24.171.720
Hensættelse til udskudt skat.....		5.935.846	5.616.938
HENSATTE FORPLIGTELSE.....		5.935.846	5.616.938
Gæld til realkreditinstitutter.....		11.182.330	12.587.765
Selskabsskat.....		311.107	286.880
Langfristede gældsforpligtelser.....	5	11.493.437	12.874.645
Kortfristet del af langfristet gæld.....	5	1.405.434	1.379.615
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		27.890	71.772
Gæld til tilknyttede virksomheder.....		6.591.405	7.606.245
Anden gæld.....		395.961	381.930
Periodeafgrænsningsposter.....		0	11.844
Kortfristede gældsforpligtelser.....		8.420.690	9.451.406
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		19.914.127	22.326.051
PASSIVER.....		52.255.355	52.114.709
Eventualposter mv.	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		
Medarbejderforhold	8		

NOTER

	2018/19 kr.	2017/18 kr.	Note
Andre finansielle omkostninger			1
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	82.287	93.629	
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	329.354	384.059	
	411.641	477.688	
Skat af årets resultat			2
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	311.107	286.880	
Regulering af udskudt skat.....	318.908	164.301	
	630.015	451.181	
Materielle anlægsaktiver			3
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	Investerings- ejendomme	
Kostpris 1. juli 2018.....	108.750	33.202.996	
Kostpris 30. juni 2019.....	108.750	33.202.996	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. juli 2018.....	0	18.757.004	
Årets værdireguleringer.....	0	140.000	
Værdireguleringer til dagsværdi 30. juni 2019.....	0	18.897.004	
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2019.....	108.750	52.100.000	
Dagsværdi for erhvervsejendom			
Erhvervsejendom består af udlejningsejendom i Hobro. Ejendommens dagsværdi vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastkrav.			
Ved beregning er anvendt et afkast på 6,0%, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomstypen, ejendommens beliggenhed, tomgang mv. Afkastkravet på 6,0% svarer ligeledes til det generelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme i Hobro, under hensyntagen til lejers bonitet, uopsigelighed og typisk tradition for lejeperiode i lejemålet.			
Egenkapital			4
	Aktiekapital	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. juli 2018.....	500.000	23.671.720	24.171.720
Forslag til resultatdisponering.....		2.233.662	2.233.662
Egenkapital 30. juni 2019.....	500.000	25.905.382	26.405.382

NOTER

						Note
Langfristede gældsforpligtelser						5
	30/6 2019 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	30/6 2018 gæld i alt	Kortfristet del primo	
Gæld til realkreditinstitutter....	12.587.764	1.405.434	5.288.783	13.967.380	1.379.615	
Selskabsskat.....	311.107	0	0	286.880	0	
	12.898.871	1.405.434	5.288.783	14.254.260	1.379.615	
 Eventualposter mv.						 6
Eventualforpligtelser						
Der er ingen eventualforpligtelser.						
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 eventuelle kildeskatter såsom udbytteskat mv.						
Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for Kirsten og Ole Grønlund A/S, der er administrationselskab for sambeskatningen.						
 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser						 7
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 12.588 tkr. er der afgivet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2019 udgør 52.100 tkr.						
 Medarbejderforhold						 8
Antal personer beskæftiget i gennemsnit: 1 (2017/18: 1)						

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Station 2 Hobro A/S for 2018/19 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

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Forbedringer tillægges den regnskabsmæssige værdi på investeringsaktiverne og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af forbedringer.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, amortisering af finansielle aktiver og 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.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på kunst.

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

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

Dagsværdi for kontorejendom

Kontorejendommen er beliggende i Hobro og er fuldt udlejet på en 15-årig lejekontrakt til tredjemand. Kontorejendommens dagsværdi vurderes ved anvendelse af en ekstern vurdering foretaget af sagkyndig vurderingsmand.

Ved beregningen er anvendt et afkast på 5,8%, som er fastlagt under hensyntagen til gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomsstype, ejendommens beliggenhed. Afkastkravet på 5,8% svarer ligeledes til det generelle afkastkrav for kontorejendomme i Hobro.

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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.

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

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.

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.

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

Periodeafgrænsningsposter, passiver

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