

**STATION 2 HOBRO A/S**  
**FRISDALSVej 18, FRISDAL, 9500 HOBRO**  
**ÅRSRAPPORT**  
**1. JULI 2015 - 30. JUNI 2016**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 17. oktober 2016

---

Ole Grønlund

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger.....	3
<b>Erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors reviewerklæring.....	5
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning.....	6
<b>Årsregnskab 1. juli 2015 - 30. juni 2016</b>	
Resultatopgørelse.....	7
Balance.....	8-9
Noter.....	10-11
Anvendt regnskabspraksis.....	12-14

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	Station 2 Hobro A/S Frisdalsvej 18, Frisdal 9500 Hobro
	CVR-nr.: 34 61 32 22
	Stiftet: 9. juli 2012
	Hjemsted: Mariagerfjord
	Regnskabsår: 1. juli 2015 - 30. juni 2016
<b>Bestyrelse</b>	Ole Grønlund Jacob Grønlund Kirsten Grønlund
<b>Direktion</b>	Ole Grønlund
<b>Revisor</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Nytorv 12, Box 170 9500 Hobro
<b>Pengeinstitut</b>	Jutlander Bank A/S Store Torv 9500 Hobro
	Nykredit A/S Frederikskaj 4 1780 København V

## LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. juli 2015 - 30. juni 2016 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016.

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 10. oktober 2016

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 2015 - 30. juni 2016, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

#### **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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Hobro, den 10. oktober 2016

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

Thomas Nielsen  
Statsautoriseret revisor

## LEDELSESBERETNING

### Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendomme.

### Usikkerhed ved indregning og måling

Ejendommenes værdi er fastlagt på basis af en beregnet kapitalværdi. I den udstrækning markedsrenter ændrer sig og en investors rentekrav ændres, eller ejendommenes forhold i øvrigt ændres, kan ejendommenes 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	2015/16 kr.	2014/15 kr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....		<b>3.096.534</b>	<b>3.044.709</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		0	20.000
Dagsværdiregulering af gæld vedr. investe. ejd.....		0	39.269
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>3.096.534</b>	<b>3.103.978</b>
Andre finansielle indtægter.....		466.898	2.664
Andre finansielle omkostninger.....		-599.546	-649.699
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>2.963.886</b>	<b>2.456.943</b>
Skat af årets resultat.....	1	-652.037	-524.648
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>2.311.849</b>	<b>1.932.295</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Overført resultat.....		2.311.849	1.932.295
<b>I ALT</b> .....		<b>2.311.849</b>	<b>1.932.295</b>

## BALANCE 30. JUNI

AKTIVER	Note	2016 kr.	2015 kr.
Grunde og bygninger.....		52.520.000	52.520.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....		108.750	108.750
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>2</b>	<b>52.628.750</b>	<b>52.628.750</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>52.628.750</b>	<b>52.628.750</b>
Andre tilgodehavender.....		9.879	7.697
Periodeafgrænsningsposter.....		3.119	19.697
<b>Tilgodehavender.....</b>		<b>12.998</b>	<b>27.394</b>
<b>Likvider.....</b>		<b>1.737</b>	<b>13.526</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>14.735</b>	<b>40.920</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>52.643.485</b>	<b>52.669.670</b>



## BALANCE 30. JUNI

PASSIVER	Note	2016 kr.	2015 kr.
Aktiekapital.....		500.000	500.000
Overført overskud.....		20.049.693	17.737.844
<b>EGENKAPITAL.....</b>	<b>3</b>	<b>20.549.693</b>	<b>18.237.844</b>
Hensættelse til udskudt skat.....		5.159.343	4.763.518
<b>HENSATTE FORPLIGTELSE.....</b>		<b>5.159.343</b>	<b>4.763.518</b>
Gæld til realkreditinstitutter.....		15.324.806	17.106.955
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>4</b>	<b>15.324.806</b>	<b>17.106.955</b>
Kortfristet del af langfristet gæld.....	4	1.315.379	1.288.271
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		8.388	21.286
Gæld til tilknyttede virksomheder.....		9.625.710	10.609.547
Selskabsskat.....		256.212	250.463
Anden gæld.....		403.954	391.786
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>11.609.643</b>	<b>12.561.353</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE.....</b>		<b>26.934.449</b>	<b>29.668.308</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>52.643.485</b>	<b>52.669.670</b>
Eventualposter mv.	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

## NOTER

	2015/16 kr.	2014/15 kr.	Note	
<b>Skat af årets resultat</b>			<b>1</b>	
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	256.212	250.463		
Regulering skat vedrørende tidligere år.....	0	-31.852		
Regulering af udskudt skat.....	395.825	306.037		
	<b>652.037</b>	<b>524.648</b>		
 <b>Materielle anlægsaktiver</b>			<b>2</b>	
	Grunde og bygninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		
Kostpris 1. juli 2015.....	33.202.996	108.750		
Kostpris 30. juni 2016.....	<b>33.202.996</b>	<b>108.750</b>		
Opskrivninger 1. juli 2015.....	19.317.004	0		
Opskrivninger 30. juni 2016.....	<b>19.317.004</b>	<b>0</b>		
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2016.....	<b>52.520.000</b>	<b>108.750</b>		
 <b>Egenkapital</b>			<b>3</b>	
	Aktiekapital	Overført overskud	I alt	
Egenkapital 1. juli 2015.....	500.000	17.737.844	18.237.844	
Forslag til årets resultatdisponering.....		2.311.849	2.311.849	
Egenkapital 30. juni 2016.....	<b>500.000</b>	<b>20.049.693</b>	<b>20.549.693</b>	
 <b>Langfristede gældsforpligtelser</b>			<b>4</b>	
	1/7 2015 gæld i alt	30/6 2016 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter...	18.395.226	16.640.185	1.315.379	9.781.880
	<b>18.395.226</b>	<b>16.640.185</b>	<b>1.315.379</b>	<b>9.781.880</b>

**NOTER****Note****Eventualposter mv.****5**

Der er ingen eventualforpligtigelser.

**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 Kirsten og Ole Grønlund A/S, der er administrationsselskab for sambeskatningen.

**Pantsætninger og sikkerhedsstillelser****6**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 16.640 tkr. er der afgivet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2016 udgør 52.520 tkr.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Station 2 Hobro A/S 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, bortset fra følgende ændringer.

### Ændring i anvendt regnskabspraksis og klassifikation

Anvendt regnskabspraksis er ændret på følgende områder:

- Prioritetsgæld måles til amortiseret kostpris. Tidligere blev prioritetsgælden målt til dagsværdi. Sammenligningstal er ikke tilpasset den ændrede regnskabspraksis i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Den beløbsmæssige indvirkning af praksisændringen medfører en forbedring af årets resultat efter skat med 467 tkr. som følge af amortisering af prioritetsgælden, som følge af en reduktion af balancesummen med 467 tkr. mens egenkapitalen er forøget med 467 tkr.

## 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.

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

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.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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 under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

Investeringsjendomme måles til dagsværdi svarende til ejendommenes handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Afkastkravet er 5,8%.

Dagsværdien fastlægges ved anvendelse af en ekstern vurdering foretaget af en sagkyndig vurderingsmand eller alternativt baseret på en anerkendt værdiansættelsesmetode, baseret på en afkastbaseret model.

Ved anvendelsen af en afkastbaseret model opgøres værdien på basis af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat forrentningskrav.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

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.

### 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.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### 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.

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.

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 nominel værdi.