



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 2022 - 30. JUNI 2023

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 18. december 2023

Dirigent Ole Grønlund

INDHOLDSFORTEGNELSE

| | Side |
|---|-------|
| Selskabsoplysninger | |
| Selskabsoplysninger..... | 3 |
| Erklæringer | |
| Ledelsespåtegning..... | 4 |
| Den uafhængige revisors reviewerklæring..... | 5 |
| Ledelsesberetning | |
| Ledelsesberetning..... | 6 |
| Årsregnskab 1. juli 2022 - 30. juni 2023 | |
| Resultatopgørelse..... | 7 |
| Balance..... | 8-9 |
| Egenkapitalopgørelse..... | 10 |
| Noter..... | 11-12 |
| Anvendt regnskabspraksis..... | 13-14 |

SELSKABSOPLYSNINGER

| | |
|----------------------|--|
| Selskabet | Station 2 Hobro A/S Frisdalsvej 18 9500 Hobro |
| | CVR-nr.: 34 61 32 22 Stiftet: 9. juli 2012 Kommune: Mariagerfjord Regnskabsår: 1. juli 2022 - 30. juni 2023 |
| 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 |

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2022 - 30. juni 2023 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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2022 - 30. juni 2023.

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 25. oktober 2023

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 2022 - 30. juni 2023, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, 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 relevante 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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2022 - 30. juni 2023 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Hobro, den 25. oktober 2023

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 | 2022/23 kr. | 2021/22 kr. |
|---|------|------------------|------------------|
| BRUTTOFORTJENESTE | | 3.553.228 | 3.273.415 |
| Dagsværdiregulering af investeringsejendomme..... | | -1.700.000 | -1.700.000 |
| DRIFTSRESULTAT | | 1.853.228 | 1.573.415 |
| Andre finansielle omkostninger..... | 1 | -259.819 | -307.248 |
| RESULTAT FØR SKAT | | 1.593.409 | 1.266.167 |
| Skat af årets resultat..... | 2 | -350.550 | -278.556 |
| ÅRETS RESULTAT | | 1.242.859 | 987.611 |
| FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING | | | |
| Overført resultat..... | | 1.242.859 | 987.611 |
| I ALT | | 1.242.859 | 987.611 |

BALANCE 30. JUNI

| AKTIVER | Note | 2023 kr. | 2022 kr. |
|--|----------|-------------------|-------------------|
| Andre anlæg, driftsmateriel og inventar..... | | 108.750 | 108.750 |
| Investeringsjendomme..... | | 44.200.000 | 45.900.000 |
| Materielle anlægsaktiver..... | 3 | 44.308.750 | 46.008.750 |
| ANLÆGSAKTIVER..... | | 44.308.750 | 46.008.750 |
| Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser..... | | 18.696 | 24.939 |
| Tilgodehavender..... | | 18.696 | 24.939 |
| Likvider..... | | 1.170.170 | 112.420 |
| OMSÆTNINGSAKTIVER..... | | 1.188.866 | 137.359 |
| AKTIVER..... | | 45.497.616 | 46.146.109 |

BALANCE 30. JUNI

| PASSIVER | Note | 2023 kr. | 2022 kr. |
|---|----------|-------------------|-------------------|
| Aktiekapital..... | | 500.000 | 500.000 |
| Overført overskud..... | | 29.139.131 | 27.896.272 |
| EGENKAPITAL..... | | 29.639.131 | 28.396.272 |
| Hensættelse til udskudt skat..... | | 5.349.295 | 5.435.108 |
| HENSATTE FORPLIGTELSER..... | | 5.349.295 | 5.435.108 |
| Gæld til realkreditinstitutter..... | | 5.293.818 | 6.807.678 |
| Selskabsskat..... | | 436.363 | 364.955 |
| Langfristede gældsforpligtelser..... | 4 | 5.730.181 | 7.172.633 |
| Gæld til realkreditinstitutter..... | | 1.513.858 | 1.484.604 |
| Modtagne forudbetalinger fra kunder..... | | 1.292.275 | 0 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser..... | | 13.302 | 13.300 |
| Gæld til tilknyttede virksomheder..... | | 1.464.370 | 3.229.040 |
| Anden gæld..... | | 495.204 | 415.152 |
| Kortfristede gældsforpligtelser..... | | 4.779.009 | 5.142.096 |
| GÆLDSFORPLIGTELSER..... | | 10.509.190 | 12.314.729 |
| PASSIVER..... | | 45.497.616 | 46.146.109 |
| | | | |
| Eventualposter mv. | 5 | | |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser | 6 | | |
| Medarbejderforhold | 7 | | |

EGENKAPITALOPGØRELSE

| | Aktiekapital | Overført overskud | I alt |
|---------------------------------------|----------------|----------------------|-------------------|
| Egenkapital 1. juli 2022..... | 500.000 | 27.896.272 | 28.396.272 |
| Forslag til resultatdisponering..... | | 1.242.859 | 1.242.859 |
| Egenkapital 30. juni 2023..... | 500.000 | 29.139.131 | 29.639.131 |

NOTER

| | 2022/23 kr. | 2021/22 kr. | Note |
|--|---|--------------------------------|----------|
| Andre finansielle omkostninger | | | 1 |
| Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder..... | 69.149 | 85.666 | |
| Finansielle omkostninger i øvrigt..... | 190.670 | 221.582 | |
| | 259.819 | 307.248 | |
| Skat af årets resultat | | | 2 |
| Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst..... | 436.363 | 364.955 | |
| Regulering af udskudt skat..... | -85.813 | -86.399 | |
| | 350.550 | 278.556 | |
| Materielle anlægsaktiver | | | 3 |
| | Andre anlæg, driftsmateriel og inventar | Investerings- ejendomme | |
| Kostpris 1. juli 2022..... | 108.750 | 33.202.996 | |
| Kostpris 30. juni 2023..... | 108.750 | 33.202.996 | |
| Værdireguleringer til dagsværdi 1. juli 2022..... | 0 | 12.697.004 | |
| Årets værdireguleringer..... | 0 | -1.700.000 | |
| Værdireguleringer til dagsværdi 30. juni 2023..... | 0 | 10.997.004 | |
| Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2023..... | 108.750 | 44.200.000 | |
| Under materielle anlægsaktiver indgår investeringsejendom målt til dagsværdi med følgende beløb: | | | |
| | | Erhvervs- udlejning, kontor | |
| Dagsværdi 30. juni 2023..... | | 44.200.000 | |
| Årets værdiregulering i resultatopgørelsen..... | | -1.700.000 | |

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.

Det forventede årlige driftsafkast, i et normalår for udlejningsejendommen i Hobro er vurderet i niveauet 3,6 mio kr. Ved værdiansættelsen er der anvendt et afkastkrav på 8,2%

Det forventede driftsafkast er vurderet under hensyntagen til ejers andel af omkostninger, vedligeholdelse og administration. Ved værdiansættelsen er der taget hensyn til ejendommens beliggenhed, stand og ejendomstype. Værdiansættelsen er korrigeret for tidsbegrænsede omkostninger, indgående rabatter, tomgang og forhold i øvrigt

Følsomheden i dagsværdi påvirkes af udsving i renteniveau, markedesleje mv.

NOTER

| | | | | | Note |
|---|-------------------------|--------------------|------------------------|-------------------------|--------------|
| Langfristede gældsforpligtelser | | | | | 4 |
| | 30/6 2023 gæld i alt | Afdrag næste år | Restgæld efter 5 år | 30/6 2022 gæld i alt | |
| Gæld til realkreditinstitutter..... | 6.807.676 | 1.513.858 | 0 | 8.292.282 | |
| Selskabsskat..... | 436.363 | 0 | 0 | 364.955 | |
| | 7.244.039 | 1.513.858 | 0 | 8.657.237 | |
| Eventualposter mv. | | | | | 5 |
| 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 | | | | | 6 |
| Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter på 6.807 tkr. er der afgivet pant i grunde og bygninger hvis regnskabsmæssige værdi på balancedagen udgør 44.200 tkr. | | | | | |
| | | | 2022/23 | 2021/22 | |
| Medarbejderforhold | | | | | 7 |
| Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit: | | | 1 | 1 | |

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Station 2 Hobro A/S for 2022/23 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

RESULTATOPGØRELSEN

Huslejeindtægter

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 salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, 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, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, 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 af 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 i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi svarende til ejendommenes handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien for investeringsejendommene vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommenes driftsafkast og et individuelt fastsat afkastkrav.

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 salgskomkostninger 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.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Tilgodehavender, hvorpå der ikke foreligger en objektiv indikation på værdiforringelse på individuelt niveau, vurderes på porteføljeniveau for objektiv indikation for værdiforringelse. Porteføljerne baseres primært på debitorernes hjemsted og kreditvurdering i overensstemmelse med selskabets kreditrisikostyringspolitik. De objektive indikatorer, som anvendes for porteføljer, er fastsat baseret på historiske tabserfaringer.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringsrentesats anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

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. Tilgodehavende og skyldigt sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under henholdsvis omsætningsaktiver og gæld.

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

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 i egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter 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.

Amortiseret kostpris for kortfristede gældsforpligtelser svarer normalt til nominel værdi.