

# Property & Dreams Saturnvej ApS

Søndermarksvej 25, 8830 Tjele  
CVR-nr. 40 99 10 34

Årsrapport 2024

1. januar - 31. december

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling, den 18. juni 2025

---

Anders Lund

# Indholdsfortegnelse

## Selskabsoplysninger

Selskabsoplysninger 3

## Erklæringer

Ledelsespåtegning 4

Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger 5

## Ledelsesberetning

Ledelsesberetning 6

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

Resultatopgørelse 7

Balance 8-9

Egenkapitalopgørelse 10

Noter 11-12

Anvendt regnskabspraksis 13-15

## Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	Property & Dreams Saturnvej ApS Søndermarksvej 25 8830 Tjele
	CVR-nr.: 40 99 10 34 Stiftet: 5. december 2019 Kommune: Viborg Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Direktion</b>	Anders Lund
<b>Revisor</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Tingvej 11, 1. sal 8800 Viborg
<b>Pengeinstitut</b>	Ringkjøbing Landbobank Gravene 18 8800 Viborg

# Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 for Property & Dreams Saturnvej 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. 31. december 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024.

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

Direktionen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Viborg, den 17. juni 2025

Direktion:

---

Anders Lund

# Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

## Til kapitalejeren i Property & Dreams Saturnvej ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Property & Dreams Saturnvej ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med den internationale standard, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere ledelsen med at udarbejde og præsentere årsregnskabet 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 fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er ledelsens ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtede til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, ledelsen har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Viborg, den 17. juni 2025

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

Thomas Baagøe  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne34119

# Ledelsesberetning

## **Væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter er at eje kapitalandele samt fremtidig udlejning af fast ejendom.

## **Usædvanlige forhold**

Selskabet har i regnskabsåret ændret regnskabspraksis, idet man er overgået til indregning af investeringsejendomme til dagsværdi mod tidligere indregning til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

Med den nye praksis foretages der løbende værdireguleringer til dagsværdi, hvorfor der ikke skal foretages systematiske afskrivninger over ejendommenes brugstid. Praksisændring kan også ses i sammenligningstallene hvor praksis også er ændret.

Der henvises i øvrigt til beskrivelsen under anvendt regnskabspraksis, herunder beskrivelse af påvirkningen på årsrapporten af praksisændringen.

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

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

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2024 kr.	2023 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>52.084</b>	<b>28.113</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		298.676	0
Andre finansielle indtægter	1	1.422	0
Andre finansielle omkostninger	2	-32.667	-1.420
<b>Resultat før skat</b>		<b>319.515</b>	<b>26.693</b>
Skat af årets resultat	3	-76.116	0
<b>Årets resultat</b>		<b>243.399</b>	<b>26.693</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Foreslået udbytte for regnskabsåret		0	1.300.000
Overført resultat		243.399	-1.273.307
<b>I alt</b>		<b>243.399</b>	<b>26.693</b>

## Balance 31. december

### Aktiver

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Investeringsejendomme		2.658.095	2.329.794
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	4	<b>2.658.095</b>	<b>2.329.794</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>2.658.095</b>	<b>2.329.794</b>
<hr/>			
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder		68.491	0
Andre tilgodehavender		1.041	0
Tilgodehavende selskabsskat		5.884	24.000
<b>Tilgodehavender</b>		<b>75.416</b>	<b>24.000</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>2.946</b>	<b>198.457</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>78.362</b>	<b>222.457</b>
<hr/>			
<b>Aktiver</b>		<b>2.736.457</b>	<b>2.552.251</b>
<hr/>			

## Balance 31. december

### Passiver

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Anpartskapital		300.000	300.000
Overført resultat		1.179.441	936.042
Foreslået udbytte for regnskabsåret		0	1.300.000
<b>Egenkapital</b>		<b>1.479.441</b>	<b>2.536.042</b>
<hr/>			
Hensættelse til udskudt skat		66.000	0
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>66.000</b>	<b>0</b>
<hr/>			
Gæld til realkreditinstitutter		1.117.434	0
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	5	<b>1.117.434</b>	<b>0</b>
Gæld til pengeinstitutter		20.050	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		13.000	16.209
Gæld til tilknyttede virksomheder		40.532	0
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>73.582</b>	<b>16.209</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>1.191.016</b>	<b>16.209</b>
<hr/>			
<b>Passiver</b>		<b>2.736.457</b>	<b>2.552.251</b>
<hr/>			
Eventualposter mv.	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		
Medarbejderforhold	8		

## Egenkapitalopgørelse

kr.	Anpartskapital	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabsåret	I alt
Egenkapital 31. december 2023	300.000	909.970	1.300.000	2.509.970
Praksisændring		26.072		26.072
<b>Korrigeret egenkapital 1. januar 2024</b>	<b>300.000</b>	<b>936.042</b>	<b>1.300.000</b>	<b>2.536.042</b>
Forslag til resultatdisponering		243.399		243.399
<b>Transaktioner med ejere</b>				
Ordinært udbytte			-1.300.000	-1.300.000
<b>Egenkapital 31. december 2024</b>	<b>300.000</b>	<b>1.179.441</b>	<b>0</b>	<b>1.479.441</b>

---

## Noter

	2024 kr.	2023 kr.
<b>1   Andre finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	491	0
Finansielle indtægter i øvrigt	931	0
	<b>1.422</b>	<b>0</b>

<b>2   Andre finansielle omkostninger</b>		
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	3.762	0
Finansielle omkostninger i øvrigt	28.905	1.420
	<b>32.667</b>	<b>1.420</b>

<b>3   Skat af årets resultat</b>		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	10.116	0
Regulering af udskudt skat	66.000	0
	<b>76.116</b>	<b>0</b>

<b>4   Materielle anlægsaktiver</b>		Investeringsejendomme
kr.		kr.
Kostpris 1. januar 2024		2.329.794
Tilgang		29.625
<b>Kostpris 31. december 2024</b>		<b>2.359.419</b>
Årets værdireguleringer		298.676
<b>Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2024</b>		<b>298.676</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024</b>		<b>2.658.095</b>

Under materielle anlægsaktiver indgår investeringsejendomme målt til dagsværdi med følgende beløb:

kr.	Investeringsejendomme
Dagsværdi 31. december 2024	2.658.095
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen	298.676

Investeringsejendommene består af 1 udlejningsejendom i Ørum med tilhørende byggegrunde.

Investeringsejendommen dagsværdi vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastkrav.

Ejendommens driftsafkast som danner grundlag for dagsværdivurderingen udgør ca. 71 tkr. Der er foretaget en vurdering af værdien for byggegrundene ud fra aftaler og fremtidige projekter, som er fastsat til 1,3 mio. kr. Ved beregningen er der anvendt et afkastkrav på 5,25%, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendommstypen, ejendommens beliggenhed mv.

## Noter

### 4 | Materielle anlægsaktiver (fortsat)

### 5 | Langfristede gældsforpligtelser

kr.	31/12 2024 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2023 gæld i alt
Gæld til realkreditinstitutter	1.137.484	20.050	1.053.680	0
	<b>1.137.484</b>	<b>20.050</b>	<b>1.053.680</b>	<b>0</b>

### 6 | Eventualposter mv.

#### 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 LUND HOLDING ApS, der er administrationsselskab for sambeskatningen.

### 7 | Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter på i alt 1.163 tkr. og realkreditinstituttet taget pant i selskabets investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2024 udgør 2.658 tkr.

### 8 | Medarbejderforhold

Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit:

2024                      2023

1                                      1

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Property & Dreams Saturnvej ApS for 2024 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år, bortset fra følgende ændringer.

### Ændring i anvendt regnskabspraksis

Anvendt regnskabspraksis er som konsekvens af selskabets indgåelse i ny koncern konstellation ændret på følgende områder:

- Måling af selskabet ejendom til dagsværdi.

I overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser er sammenligningstal vedrørende praksisændringerne ikke tilrettet for perioden 2020 - 2023. Praksisændringerne er indregnet direkte på egenkapitalen primo, jf. egenkapitalnoten.

Den akkumulerede virkning af praksisændringerne udgør en forøgelse af årets resultat før skat med 325 tkr., og årets resultat efter skat er forøget med 253 tkr. Balancesummen forøges med 325 tkr., mens egenkapitalen pr. 31. december 2024 forøges med 253 tkr.

Bortset fra ovennævnte områder er den anvendte regnskabspraksis uændret i forhold til sidste år.

## Resultatopgørelsen

### Huslejeindtægter

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

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter administrationsomkostninger mv.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Renteindtægter og -omkostninger beregnes på amortiserede kostpriser.

### 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 i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

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.

## Anvendt regnskabspraksis

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

Ejendomme under opførelse måles til kostpris.

Dagsværdien for investerings ejendommene vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investerings ejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investerings ejendommene, 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.

### 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 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. 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.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at blive anvendt inden for en overskuelig årrække, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

## Anvendt regnskabspraksis

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 lånoptagelse til det modtagne provenu med 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 forskellen mellem netto-provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Amortiseret kostpris for kortfristede forpligtelser svarer normalt til nominal værdi.