

EJENDOMSSELSKABET SATURNVEJ A/S
VAMDRUPVEJ 21, DRENDERUP, 6580 VAMDRUP
ÅRSRAPPORT
1. OKTOBER 2022 - 30. SEPTEMBER 2023

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 28. november 2023

Andreas Heiner Daugaard Pedersen

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang.....	5-6
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	7
Årsregnskab 1. oktober 2022 - 30. september 2023	
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9-10
Egenkapitalopgørelse.....	11
Noter.....	12-13
Anvendt regnskabspraksis.....	14-15

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Ejendomsselskabet Saturnvej A/S Vamdrupvej 21 Drenderup 6580 Vamdrup CVR-nr.: 34 21 42 98 Stiftet: 11. januar 2012 Kommune: Kolding Regnskabsår: 1. oktober 2022 - 30. september 2023
Bestyrelse	Steen Leo Madsen, formand Nervy Helber-Lumague Madsen Jan Riis Nielsen Jan Daugaard Pedersen
Direktion	Andreas Heiner Daugaard Pedersen
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Kolding Åpark 8A, 7. sal 6000 Kolding
Pengeinstitut	Handelsbanken Skovvangen 33 6000 Kolding

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2022 - 30. september 2023 for Ejendomsselskabet Saturnvej 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. september 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2022 - 30. september 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vamdrup, den 28. november 2023

Direktion:

Andreas Heiner Daugaard
Pedersen

Bestyrelse:

Steen Leo Madsen
Formand

Nervy Helber-Lumague Madsen

Jan Riis Nielsen

Jan Daugaard Pedersen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Saturnvej A/S

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Ejendomsselskabet Saturnvej A/S for regnskabsåret 1. oktober 2022 - 30. september 2023, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2022 - 30. september 2023 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

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 for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Kolding, den 28. november 2023

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Henning Wiese
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne27707

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendomme.

Indregning og måling af investeringsejendomme

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

Selskabets nuværende lejer har opsagt lejemålet til fraflytning den 1. december 2023. Selskabet har på nuværende tidspunkt ikke fundet en ny lejer.

Vi henleder opmærksomheden på usikkerhedsbeskrivelsen i noten "Oplysninger om væsentlige usikkerheder ved indregning og måling".

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

RESULTATOPGØRELSE 1. OKTOBER - 30. SEPTEMBER

	Note	2022/23 kr.	2021/22 tkr.
BRUTTOFORTJENESTE		1.240.564	1.252
Værdiregulering af investeringsejendomme.....		-1.959.000	774
DRIFTSRESULTAT		-718.436	2.026
Andre finansielle omkostninger.....		-106.065	-95
RESULTAT FØR SKAT		-824.501	1.931
Skat af årets resultat.....	1	181.103	-425
ÅRETS RESULTAT		-643.398	1.506
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Foreslået udbytte for regnskabsåret.....		0	750
Overført resultat.....		-643.398	756
I ALT		-643.398	1.506

BALANCE 30. SEPTEMBER

AKTIVER	Note	2023 kr.	2022 tkr.
Investeringsejendomme.....		14.329.000	16.288
Materielle anlægsaktiver.....	2	14.329.000	16.288
ANLÆGSAKTIVER.....		14.329.000	16.288
Andre tilgodehavender.....		2.142	2
Periodeafgrænsningsposter.....		9.043	9
Tilgodehavender.....		11.185	11
Likvider.....		698.006	376
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		709.191	387
AKTIVER.....		15.038.191	16.675

BALANCE 30. SEPTEMBER

PASSIVER	Note	2023 kr.	2022 tkr.
Aktiekapital.....		2.550.000	2.550
Overført overskud.....		6.177.329	6.821
Forslag til udbytte.....		0	750
EGENKAPITAL.....		8.727.329	10.121
Hensættelse til udskudt skat.....		1.321.372	1.645
HENSATTE FORPLIGTELSE.....		1.321.372	1.645
Banklån.....		2.178.815	2.813
Selskabsskat.....		113.022	118
Depositum.....		0	631
Langfristede gældsforpligtelser.....	3	2.291.837	3.562
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser.....		1.292.625	645
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		34.487	34
Selskabsskat.....		89.048	0
Anden gæld.....		836.855	252
Periodeafgrænsningsposter.....		444.638	416
Kortfristede gældsforpligtelser.....		2.697.653	1.347
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		4.989.490	4.909
PASSIVER.....		15.038.191	16.675
 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	 4		
 Oplysninger om væsentlige usikkerheder ved indregning og måling	 5		
 Medarbejderforhold	 6		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	Aktiekapital	Overført overskud	Forslag til udbytte	I alt
Egenkapital 1. oktober 2022.....	2.550.000	6.820.727	750.000	10.120.727
Forslag til resultatdisponering.....		-643.398		-643.398
Transaktioner med ejere				
Ordinært udbytte.....			-750.000	-750.000
Egenkapital 30. september 2023.....	2.550.000	6.177.329	0	8.727.329

NOTER

	2022/23 kr.	2021/22 tkr.	Note
Skat af årets resultat			1
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	143.022	147	
Regulering af udskudt skat.....	-324.125	278	
	-181.103	425	
 Materielle anlægsaktiver			2
		Investerings- ejendomme	
Kostpris 1. oktober 2022.....		14.108.062	
Kostpris 30. september 2023.....		14.108.062	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. oktober 2022.....		2.179.938	
Årets værdireguleringer.....		-1.959.000	
Værdireguleringer til dagsværdi 30. september 2023.....		220.938	
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2023.....		14.329.000	
Under materielle anlægsaktiver indgår investeringsejendomme målt til dagsværdi med følgende beløb:			
		Erhvervsudlejning - kontor og industri	
Dagsværdi 30. september 2023.....		14.329.000	
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen.....		-1.959.000	

Dagsværdi for investeringsejendomme

Investeringssejendommen er beliggende i Kolding og er fuldt udlejet på lejekontrakt til tredjemand med udløb 1. december 2023, hvorefter lejemålet står tomt. Selskabets investeringsejendom indeholder produktion og administration og ejendommens dagsværdi vurderes ved anvendelse af en afkastbaseret model.

De fremtidige lejeindtægter er baseret på niveauet for en forventet fremtidig markedsløje.

Ved beregningen er anvendt et afkast på 8,0 %, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomstypen, ejendommens beliggenhed mv. Der er i dagsværdiberegningen taget højde for tomgangsleje. Dagsværdien er baseret på en normal indtjening på 1.194 t.kr.

NOTER

					Note
Langfristede gældsforpligtelser					3
	30/9 2023 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	30/9 2022 gæld i alt	
Banklån.....	2.823.815	645.000	0	3.457.978	
Selskabsskat.....	113.022	0	0	118.048	
Depositum.....	647.625	647.625	0	628.762	
	3.584.462	1.292.625	0	4.204.788	
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser					4
Til sikkerhed for bankgæld er deponeret ejerpantebreve nom. 11,5 mio. kr. med pant i investeringsejendom med regnskabsmæssig værdi pr. 30.9.2023 på 14.329 t.kr.					
Til sikkerhed for bankgæld er der givet transport i lejekontrakt.					
Oplysninger om væsentlige usikkerheder ved indregning og måling					5
Selskabets investeringsejendom måles til dagsværdi efter årsregnskabslovens § 38.					
Selskabets nuværende lejer har opsagt lejemålet til fraflytning den 1. december 2023. Selskabet har på nuværende tidspunkt ikke fundet en ny lejer.					
Ved opgørelsen af dagsværdien har ledelsen anvendt et afkast på 8% samt indregnet forventet tomgang på lejemålet i 12 måneder.					
Da dagsværdiberegningen er baseret på fremtidige begivenheder, er der en usikkerhed forbundet hermed.					
			2022/23	2021/22	
Medarbejderforhold					6
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit:			1	1	
Der er ansat en direktør i selskabet, som ikke modtager vederlag.					

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Saturnvej A/S for 2022/23 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.

RESULTATOPGØRELSEN

Nettoomsætning

Indtægter ved udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode de vedrører.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til lokaler og administration mv.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

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

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og omkostninger, 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 på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på 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 afkastningskrav.

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 salgsmkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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 diskonteringsrate anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

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 acontoskatter.

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 lånoptagelse 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.

Amortiseret kostpris for kortfristede gældsforpligtelser svarer normalt til nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter, passiver

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