

EJENDOMSELSKABET SATURNVEJ A/S
VAMDRUPVEJ 21, DRENDERUP, 6580 VAMDRUP
ÅRSRAPPORT
1. OKTOBER 2020 - 30. SEPTEMBER 2021

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 18. november 2021

Dianna Lund

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning.....	5-6
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	7
Årsregnskab 1. oktober 2020 - 30. september 2021	
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 Hjemsted: Vamdrup Regnskabsår: 1. oktober 2020 - 30. september 2021
Bestyrelse	Steen Leo Madsen, formand Nervy Helber-Lumague Madsen Jan Riis Nielsen Jan Daugaard Pedersen
Direktion	Dianna Lund
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Kolding Åpark 8A, 7. sal 6000 Kolding
Pengeinstitut	Handelsbanken Adelgade 14 6000 Kolding

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2020 - 30. september 2021 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2020 - 30. september 2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vamdrup, den 2. november 2021

Direktion:

Dianna Lund

Bestyrelse:

Steen Leo Madsen
Formand

Nervy Helber-Lumague Madsen

Jan Riis Nielsen

Jan Daugaard Pedersen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Saturnvej A/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Saturnvej A/S for regnskabsåret 1. oktober 2020 - 30. september 2021, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2020 - 30. september 2021 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis 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 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 revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med ledelsen om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

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.

I tilknytning til vores revision 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 revisionen 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 2. november 2021

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.

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	2020/21 kr.	2019/20 tkr.
BRUTTOFORTJENESTE		1.219.989	1.190
Værdiregulering af investeringsejendomme.....		553.000	19
DRIFTSRESULTAT		1.772.989	1.209
Andre finansielle omkostninger.....		-164.188	-127
RESULTAT FØR SKAT		1.608.801	1.082
Skat af årets resultat.....	1	-353.931	-239
ÅRETS RESULTAT		1.254.870	843
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Foreslået udbytte for regnskabsåret.....		627.000	420
Overført resultat.....		627.870	423
I ALT		1.254.870	843

BALANCE 30. SEPTEMBER

AKTIVER	Note	2021 kr.	2020 tkr.
Investeringsejendomme.....		15.514.000	14.961
Materielle anlægsaktiver.....	2	15.514.000	14.961
ANLÆGSAKTIVER.....		15.514.000	14.961
Periodeafgrænsningsposter.....		9.055	9
Tilgodehavender.....		9.055	9
Likvider.....		163.047	487
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		172.102	496
AKTIVER.....		15.686.102	15.457

BALANCE 30. SEPTEMBER

PASSIVER	Note	2021 kr.	2020 tkr.
Aktiekapital.....		2.550.000	2.550
Overført overskud.....		6.064.929	5.437
Forslag til udbytte.....		627.000	420
EGENKAPITAL.....		9.241.929	8.407
Hensættelse til udskudt skat.....		1.367.854	1.137
HENSATTE FORPLIGTELSE.....		1.367.854	1.137
Banklån.....		3.451.215	3.775
Depositum.....		613.427	599
Langfristede gældsforpligtelser.....	3	4.064.642	4.374
Banklån.....		402.500	965
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		33.194	10
Selskabsskat.....		99.552	113
Anden gæld.....		84.812	78
Periodeafgrænsningsposter.....		391.619	373
Kortfristede gældsforpligtelser.....		1.011.677	1.539
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		5.076.319	5.913
PASSIVER.....		15.686.102	15.457
 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	 4		
Medarbejderforhold	5		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	Aktiekapital	Overført overskud	Forslag til udbytte	I alt
Egenkapital 1. oktober 2020.....	2.550.000	5.437.059	420.000	8.407.059
Forslag til resultatdisponering.....		627.870	627.000	1.254.870
Transaktioner med ejere				
Ordinært udbytte.....			-420.000	-420.000
Egenkapital 30. september 2021.....	2.550.000	6.064.929	627.000	9.241.929

NOTER

				Note
	2020/21 kr.	2019/20 tkr.		
Skat af årets resultat				1
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	123.552	128		
Regulering af udskudt skat.....	230.379	111		
	353.931	239		
 Materielle anlægsaktiver				2
		Investerings- ejendomme		
Kostpris 1. oktober 2020.....		14.108.062		
Kostpris 30. september 2021.....		14.108.062		
Værdireguleringer til dagsværdi 1. oktober 2020.....		852.938		
Årets værdireguleringer.....		553.000		
Værdireguleringer til dagsværdi 30. september 2021.....		1.405.938		
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2021.....		15.514.000		
Under materielle anlægsaktiver indgår investeringsejendomme målt til dagsværdi med følgende beløb:				
		Erhvervsudlejning - kontor og industri		
Dagsværdi 30. september 2021.....		15.514.000		
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen.....		553.000		
<i>Dagsværdi for investeringsejendomme</i>				
Investeringsejendommen er beliggende i Kolding og er fuldt udlejet på lejekontrakt til tredjemand med udløb tidligst i 2023. Selskabets investeringsejendom indeholder produktion og administration og ejendommens dagsværdi vurderes ved anvendelse af en afkastbaseret model samt en ekstern vurderingsrapport.				
De fremtidige lejeindtægter er baseret på niveauet i de indgåede lejekontrakter.				
Ved beregningen er anvendt et afkast på 8,2 %, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomstypen, ejendommens beliggenhed mv. Dagsværdien er baseret på en normal indtjening på 1.222 t.kr.				
 Langfristede gældsforpligtelser				3
	30/9 2021 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	30/9 2020 gæld i alt
Banklån.....	3.853.715	402.500	1.841.215	4.740.272
Depositum.....	613.427	0	613.427	598.465
	4.467.142	402.500	2.454.642	5.338.737

NOTER

			Note
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser			4
Til sikkerhed for bankgæld er deponeret ejerpantebreve nom. 11,5 mio. kr. med pant i investeringsejendom med regnskabsmæssig værdi pr. 30.9.2021 på 15.514 t.kr.			
Til sikkerhed for bankgæld er der givet transport i lejekontrakt.			
	2020/21	2019/20	
Medarbejderforhold			5
Antal personer beskæftiget i gennemsnit:	1	1	
Der er ansat en direktør i selskabet, som ikke modtager vederlag.			

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Saturnvej A/S for 2020/21 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

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.

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.

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.