

# Ejendomsselskabet Saturnvej A/S

Vamdrupvej 21, 6580 Vamdrup  
CVR-nr. 34 21 42 98

Årsrapport 2024/25

1. oktober - 30. september

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling, den 28. oktober 2025

---

Andreas Rysholt Heiner Daugaard

BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Kolding Åpark 8A, 7. sal  
DK-6000 Kolding  
CVR-nr. 45 71 93 75

Tlf.: 76 35 56 00  
Kolding@bdo.dk  
www.bdo.dk

The BDO logo is positioned on a large red triangle that points towards the bottom-left corner of the page. The logo itself consists of the letters 'BDO' in a bold, white, sans-serif font, with a vertical bar to the left of the letters.

**BDO**

# Indholdsfortegnelse

<b>Selskabsoplysninger</b>	
<a href="#">Selskabsoplysninger</a>	3
<b>Erklæringer</b>	
<a href="#">Ledespåtegning</a>	4
<a href="#">Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang</a>	5-6
<b>Ledelsesberetning</b>	
<a href="#">Ledelsesberetning</a>	7
<b>Årsregnskab 1. oktober 2024 - 30. september 2025</b>	
<a href="#">Resultatopgørelse</a>	8
<a href="#">Balance</a>	9-10
<a href="#">Egenkapitalopgørelse</a>	11
<a href="#">Noter</a>	12-13
<a href="#">Anvendt regnskabspraksis</a>	14-15

BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab, en danskejet revisions- og rådgivningsvirksomhed, er medlem af BDO International Limited - et UK-baseret selskab med begrænset hæftelse - og en del af det internationale BDO netværk bestående af uafhængige medlemsfirmaer.

# Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	Ejendomsselskabet Saturnvej A/S Vamdrupvej 21 6580 Vamdrup  CVR-nr.: 34 21 42 98 Stiftet: 11. januar 2012 Kommune: Kolding Regnskabsår: 1. oktober 2024 - 30. september 2025
<b>Bestyrelse</b>	Steen Leo Madsen, formand Nervy Helber-Lumague Madsen Jan Riis Nielsen Jan Daugaard Pedersen
<b>Direktion</b>	Andreas Rysholt Heiner Daugaard
<b>Revision</b>	BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Kolding Åpark 8A, 7. sal 6000 Kolding
<b>Pengeinstitut</b>	Jyske Bank Skovvangen 33M 6000 Kolding

# Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2024 - 30. september 2025 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 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2024 - 30. september 2025.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vamdrup, den 28. oktober 2025

Direktion:

\_\_\_\_\_  
Andreas Rysholt Heiner Daugaard

**Bestyrelse:**

\_\_\_\_\_  
Steen Leo Madsen  
Formand

\_\_\_\_\_  
Nervy Helber-Lumague Madsen

\_\_\_\_\_  
Jan Riis Nielsen

\_\_\_\_\_  
Jan Daugaard Pedersen

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet Saturnvej A/S

## Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Ejendomsselskabet Saturnvej A/S for regnskabsåret 1. oktober 2024 - 30. september 2025, 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 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2024 - 30. september 2025 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. oktober 2025

BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 45 71 93 75

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 tidligere lejer har opsagt lejemålet og er fraflyttet. 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	2024/25 kr.	2023/24 tkr.
<b>Bruttotab</b>		<b>-228.063</b>	<b>139</b>
Af- og nedskrivninger		0	-50
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		0	-775
<b>Driftsresultat</b>		<b>-228.063</b>	<b>-686</b>
Andre finansielle indtægter		38	0
Øvrige finansielle omkostninger		-178.726	-148
<b>Resultat før skat</b>		<b>-406.751</b>	<b>-834</b>
Skat af årets resultat	2	88.079	183
<b>Årets resultat</b>		<b>-318.672</b>	<b>-651</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		-318.672	-651
<b>I alt</b>		<b>-318.672</b>	<b>-651</b>

## Balance 30. september

### Aktiver

	Note	2025 kr.	2024 tkr.
Investeringsejendomme		13.554.000	13.554
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	3	<b>13.554.000</b>	<b>13.554</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>13.554.000</b>	<b>13.554</b>
Andre tilgodehavender		6.421	25
Periodeafgrænsningsposter		0	18
<b>Tilgodehavender</b>		<b>6.421</b>	<b>43</b>
Likvide beholdninger		169.658	33
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>176.079</b>	<b>76</b>
<b>Aktiver</b>		<b>13.730.079</b>	<b>13.630</b>

## Balance 30. september

### Passiver

	Note	2025 kr.	2024 tkr.
Aktiekapital		2.550.000	2.550
Overført resultat		5.207.235	5.526
<b>Egenkapital</b>		<b>7.757.235</b>	<b>8.076</b>
<hr/>			
Hensættelser til udskudt skat		1.050.664	1.139
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>1.050.664</b>	<b>1.139</b>
<hr/>			
Gæld til pengeinstitutter		910.489	1.545
Langfristede gældsforpligtelser	4	910.489	1.545
<hr/>			
Gæld til pengeinstitutter		645.000	645
Leverandører af varer og tjenesteydelser		54.067	34
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		3.312.624	2.108
Selskabsskat		0	83
Kortfristede gældsforpligtelser		4.011.691	2.870
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>4.922.180</b>	<b>4.415</b>
<hr/>			
<b>Passiver</b>		<b>13.730.079</b>	<b>13.630</b>

Oplysninger om væsentlige usikkerheder ved indregning og måling

1

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

5

Medarbejderforhold

6

## Egenkapitalopgørelse

kr.	Aktiekapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. oktober 2024	2.550.000	5.525.907	8.075.907
Forslag til resultatdisponering		-318.672	-318.672
<b>Egenkapital 30. september 2025</b>	<b>2.550.000</b>	<b>5.207.235</b>	<b>7.757.235</b>

## Noter

### 1 | Oplysninger om væsentlige usikkerheder ved indregning og måling

Selskabets investeringsejendom måles til dagsværdi efter årsregnskabslovens § 38.

Selskabets tidligere lejer har opsagt lejemålet og er fraflyttet. Selskabet har på nuværende tidspunkt ikke fundet en ny lejer.

Ved opgørelsen af dagsværdien har ledelsen anvendt et afkast på 8 %, en forventet fremtidig markedsleje samt indregnet forventet tomgang på lejemålet i 12 måneder.

Da dagsværdiberegningen er baseret på fremtidige begivenheder, er der en usikkerhed forbundet hermed.

	2024/25 kr.	2023/24 tkr.
<b>2   Skat af årets resultat</b>		
Regulering af udskudt skat	-88.079	-183
	<b>-88.079</b>	<b>-183</b>

### 3 | Materielle anlægsaktiver

kr.	Investerings- ejendomme
Kostpris 1. oktober 2024	14.108.062
Kostpris 30. september 2025	<b>14.108.062</b>
Værdireguleringer til dagsværdi 1. oktober 2024	-554.062
Værdireguleringer til dagsværdi 30. september 2025	<b>-554.062</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. september 2025</b>	<b>13.554.000</b>

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

kr.	Erhvervsudlejning - kontor og industri
Dagsværdi 30. september 2025	13.554.000

#### Dagsværdi for investeringsejendomme

Investeringsejendommen er beliggende i Kolding. Selskabets investeringsejendom indeholder produktion og administration og ejendommens dagsværdi vurderes ved anvendelse af en afkastbaseret model. Selskabets tidligere lejer har opsagt lejemålet og er fraflyttet. Selskabet har på nuværende tidspunkt ikke fundet en ny lejer.

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

Ved beregningen er anvendt et afkast på 8,0 %, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendommens beliggenhed mv. Der er i dagsværdiberegningen taget højde for tomgangsleje. Dagsværdien er baseret på en normal indtjening på 1.130 t.kr.



## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Saturnvej A/S for 2024/25 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 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 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.

Ejendomme under opførelse måles til kostpris.

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 salgsomkostninger 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.

### 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 acontoskatte.

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.