

**Deloitte.**



## Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	4
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2025	7
Balance pr. 31.12.2025	8
Egenkapitalopgørelse for 2025	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	14

# Virksomhedsoplysninger

## Virksomhed

Saturnvej Kolding A/S  
Klosterplads 2, 1.  
5700Svendborg

CVR-nr.: 34480559  
Hjemsted: Svendborg  
Regnskabsår: 01.01.2025- 31.12.2025

## Bestyrelse

Ulrik Regaard Larsen, formand  
Ove Stokholm  
Ole Storm-Nielsen

## Direktion

Anders Holmsberg, direktør

## Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Tværkajen 5  
Postboks 10  
5100 Odense

# Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2025 - 31.12.2025 for Saturnvej Kolding A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2025 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2025 - 31.12.2025.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Svendborg, den 15.04.2026

## Direktion

**Anders Holmsberg**  
direktør

## Bestyrelse

**Ulrik Regaard Larsen**  
formand

**Ove Stokholm**

**Ole Storm-Nielsen**

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

## Til kapitalejerne i Saturnvej Kolding A/S

### Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Saturnvej Kolding A/S for regnskabsåret 01.01.2025 - 31.12.2025, 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. 31.12.2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2025 - 31.12.2025 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.

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 den relevante lovgivning.

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

Odense, den 15.04.2026

#### **Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 33963556

#### **Per Krause Therkelsen**

Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne19698

# Ledelsesberetning

## Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabet er stiftet den 20. april 2012. Selskabets hovedaktivitet er at eje og udleje ejendommen matr. nr. 19 y Bramdrup By, Bramdrup, beliggende Saturnvej 3, 6000 Kolding med et samlet areal på 1.460 m<sup>2</sup>.

## Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

## Resultatopgørelse for 2025

	Note	2025 kr.	2024 kr.
<b>Bruttofortjeneste/-tab</b>		<b>1.375.670</b>	<b>1.308.784</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendom me		(852.917)	(224.864)
<b>Driftsresultat</b>		<b>522.753</b>	<b>1.083.920</b>
Andre finansielle indtægter		3.331	18.919
Andre finansielle omkostninger		(99.444)	(96.909)
<b>Resultat før skat</b>		<b>426.640</b>	<b>1.005.930</b>
Skat af årets resultat	1	(94.450)	(221.715)
<b>Årets resultat</b>		<b>332.190</b>	<b>784.215</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Ordinært udbytte for regnskabsåret		540.000	540.000
Overført resultat		(207.810)	244.215
<b>Resultatdisponering</b>		<b>332.190</b>	<b>784.215</b>

## Balance pr. 31.12.2025

### Aktiver

	Note	2025 kr.	2024 kr.
Investeringsejendomme		19.633.649	20.486.566
<b>Materielle aktiver</b>	2	<b>19.633.649</b>	<b>20.486.566</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>19.633.649</b>	<b>20.486.566</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>1.249.818</b>	<b>1.060.811</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>1.249.818</b>	<b>1.060.811</b>
<b>Aktiver</b>		<b>20.883.467</b>	<b>21.547.377</b>

**Passiver**

	Note	2025 kr.	2024 kr.
Virksomhedskapital		9.000.000	9.000.000
Overført overskud eller underskud		415.007	622.817
Forslag til udbytte for regnskabsåret		540.000	540.000
<b>Egenkapital</b>		<b>9.955.007</b>	<b>10.162.817</b>
Udskudt skat		2.031.806	2.054.856
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>2.031.806</b>	<b>2.054.856</b>
Gæld til realkreditinstitutter		7.331.144	7.836.595
Deposita		728.688	710.915
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	3	<b>8.059.832</b>	<b>8.547.510</b>
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	3	508.971	508.507
Leverandører af varer og tjenesteydelser		28.181	26.250
Skyldig skat		113.500	71.743
Anden gæld		186.170	175.694
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>836.822</b>	<b>782.194</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>8.896.654</b>	<b>9.329.704</b>
<b>Passiver</b>		<b>20.883.467</b>	<b>21.547.377</b>
Personaleforhold	4		
Dagsværdioplysninger	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

## Egenkapitalopgørelse for 2025

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	Forslag til udbytte for regnskabsåret kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	9.000.000	622.817	540.000	10.162.817
Udbetalt ordinært udbytte	0	0	(540.000)	(540.000)
Årets resultat	0	(207.810)	540.000	332.190
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>9.000.000</b>	<b>415.007</b>	<b>540.000</b>	<b>9.955.007</b>

## Noter

### 1 Skat af årets resultat

	2025 kr.	2024 kr.
Aktuel skat	117.500	82.720
Ændring af udskudt skat	(23.050)	138.995
	<b>94.450</b>	<b>221.715</b>

### 2 Materielle aktiver

	Investerings- ejendomme kr.
Kostpris primo	20.872.210
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>20.872.210</b>
Dagsværdireguleringer primo	(385.644)
Årets dagsværdireguleringer	(852.917)
<b>Dagsværdireguleringer ultimo</b>	<b>(1.238.561)</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>19.633.649</b>

Værdiansættelsen af investeringsejendommen er baseret på ledelsens beregninger ud fra en normalindtjeningsmodel baseret på et afkastkrav, der af ledelsen er fastsat til 7.5% (31.12.2024 7.00%).

Grundlejen følger nettoprisindekset. Ejendommens driftsomkostninger - inkl. vedligeholdelsesomkostninger, er ved fastsættelsen af dagsværdien normaliseret. Den årlige fastlagte normalindtjening er kapitaliseret med det fastsatte afkastkrav. Dagsværdien er fratrukket skønnet handelsomkostninger.

Det forventede driftsafkast på investeringsejendommen efter den afkastbaserede model udgør 1.428 t.kr.

Investeringsejendommen består af erhvervslejemål på i alt 1.460 m2 og er placeret i Kolding.

Investeringsejendommen er værdiansat til en værdi på 13.448 kr./m2.

Afkastkravet er vurderet ud fra ejendommens beliggenhed, de indgåede lejekontrakter, samt ejendommens stand. Den kapitaliserede værdi korrigeres herefter med tillæg af deposita, og fratrækelse af skønnet handelsomkostninger.

Følsomhedsanalyse:

Selskabets ejendom måles til dagsværdi, som for den enkelte ejendom opgøres på baggrund af en række forudsætninger herunder forventede normalindtjening, samt forventede afkastkrav. Der er en naturlig usikkerhed ved målingen af dagsværdien af ejendommene, da forudsætningerne er baseret på ledelsens skøn og markedet udvikler sig løbende.

Dette er ledelsens vurdering at den fastsatte dagsværdi pr 31.12.2025, er det bedste udtryk for ejendommens

dagsværdi, men kan afvige fra den faktiske salgspris, hvis ejendommen skulle søges solgt med rimelig tid til den markedsføring og forhandling. Sådanne afvigelser kan være betydelige i forhold til den af ledelsens opgjorte dagsværdi.

Ændringerne i afkastsatserne har væsentlig betydning for målingen af investeringsejendommen. En stigning i afkastsatsen fører til et fald i markedsværdien. Markedsudviklingen kan medføre et ændret krav til forretningen af investeringsejendommen.

Nedenstående oversigt viser, hvorledes målingen af ejendomsporteføljen påvirkes, når afkastsatsen ændres i henholdsvis op- og nedadgående retning set i forhold til den anvendte afkastsats på 7.50%

Afkast	Værdi af ejendomsportefølje	Regnskabsmæssig værdi	Regulering før skat
8,50%	17.393.071	19.633.649	(2.240.578)
8,00%	18.443.342	19.633.649	(1.190.307)
7,50%	19.633.649	19.633.649	0
7,00%	20.994.000	19.633.649	1.360.351
6,50%	22.563.635	19.633.649	2.929.986

### 3 Langfristede forpligtelser

	Forfald inden for 12 måneder 2025 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2024 kr.	Forfald efter 12 måneder 2025 kr.	Restgæld efter 5 år 2025 kr.
Gæld til realkreditinstitutter	508.971	508.507	7.331.144	5.857.715
Deposita	0	0	728.688	728.688
	<b>508.971</b>	<b>508.507</b>	<b>8.059.832</b>	<b>6.586.403</b>

#### 4 Personaleforhold

Virksomheden har ingen ansatte udover direktionen, der ikke har modtaget vederlag.

	2025	2024
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	0	0

#### 5 Dagsværdioplysninger

	Investerings- ejendomme kr.
Dagsværdi ultimo	19.633.649
Urealiserede dagsværdireguleringer indregnet i resultatopgørelsen	(852.917)

#### 6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter nom. 10.000 t.kr med restgæld på 7.895 t.kr., er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2025 udgør 19.634 t.kr.

## Anvendt regnskabspraksis

### Regnskabsgrundlag

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige risici og tab, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### **Afledte finansielle instrumenter**

Afledte finansielle instrumenter måles ved første indregning i balancen til kostpris og efterfølgende til dagsværdi. Afledte finansielle instrumenter indregnes under henholdsvis andre tilgodehavender og anden gæld.

Ændringer i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af fremtidige transaktioner, indregnes direkte på egenkapitalen. Når de sikrede transaktioner realiseres, indregnes de akkumulerede ændringer som en del af kostprisen for de pågældende regnskabsposter.

### **Resultatopgørelsen**

#### **Bruttofortjeneste eller -tab**

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning, eksterne omkostninger og ejendomsomkostninger.

#### **Nettoomsætning**

Nettoomsætning består af huslejeindtægter og indregnes i den periode, som huslejen dækker.

#### **Dagsværdiregulering af investeringsejendomme**

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme målt til dagsværdi på balancedagen.

#### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter selskabsomkostninger, hvilket inkluderer administrationshonorar,

revision, forsikringer mv.

#### **Ejendomsomkostninger**

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der er medgået til drift af virksomhedens investeringsejendom i regnskabsåret, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter og el, vand og varme, der ikke er opkrævet direkte hos lejerne.

#### **Andre finansielle indtægter**

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter.

#### **Andre finansielle omkostninger**

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, bankgebyrer samt tillæg under acontoskatteordningen mv.

#### **Skat**

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af 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**

#### **Investeringsejendomme**

Selskabets ejendom er erhvervet med henblik på udlejning og videresalg med gevinst for øje, hvorved ejendommen betragtes som investeringsejendom. I henhold til årsregnskabslovens § 38 kan investeringsejendommen indregnes til skønnet dagsværdi, og eventuelle værdireguleringer foretages over resultatopgørelsen. Selskabet har valgt at følge dette princip og anvender en normalindtjeningsmodel til fastsættelse af investeringsejendommens dagsværdi.

Det vurderes årligt, om der er behov for værdiændringer baseret på ejendommens stand og beliggenhed, afkastkrav og markedsudvikling.

#### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

#### **Udbytte**

Udbytte indregnes som en gældsforpligtelse på det tidspunkt, hvor det er vedtaget på generalforsamlingen. Det foreslåede udbytte for regnskabsåret vises som en særskilt post i egenkapitalen.

#### **Udskudt skat**

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

#### **Gæld til realkreditinstitutter**

Gæld til realkreditinstitutter måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles gæld til realkreditinstitutter til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning.

#### **Andre finansielle forpligtelser**

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi.

#### **Skyldig og tilgodehavende skat**

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat.

