

**Saturnvej Kolding A/S**  
**c/o Holmsberg Administration ApS, Magnoliavej**  
**12 B, st. th.**  
**5250 Odense SV**  
**CVR-nr. 34480559**

**Årsrapport 2015**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 01.04.2016

**Dirigent**

---

Navn: Anders Holmsberg

## Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	4
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse for 2015	8
Balance pr. 31.12.2015	9
Egenkapitalopgørelse for 2015	11
Noter	12

## **Virksomhedsoplysninger**

### **Virksomhed**

Saturnvej Kolding A/S  
c/o Holmsberg Administration ApS, Magnoliavej 12 B, st. th.  
5250 Odense SV

CVR-nr.: 34480559

Hjemsted: Odense

Regnskabsår: 01.01.2015 - 31.12.2015

### **Bestyrelse**

Ulrik Regaard Larsen, formand

Ove Stokholm

Ole Storm-Nielsen

### **Direktion**

Anders Holmsberg

### **Revisor**

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Weidekampsgade 6

Postboks 1600

0900 København C

## Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015 for Saturnvej Kolding 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. 31.12.2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 07.03.2016

### Direktion

Anders Holmsberg

### Bestyrelse

Ulrik Regaard Larsen  
formand

Ove Stokholm

Ole Storm-Nielsen

## Den uafhængige revisors erklæringer

### Til kapitalejerne i Saturnvej Kolding A/S

#### Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Saturnvej Kolding A/S for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

#### 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.

#### Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige, samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

#### Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet.

Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

København, den 07.03.2016

#### Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

Kim Mücke

statsautoriseret revisor

## Ledelsesberetning

### Hovedaktivitet

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.

Selskabet har ingen ansatte.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold har været som forventet og er tilfredsstillende.

Investeringsejendommen er optaget til en vurderet dagspris på 23.461 t.kr. (2014: 22.894 t.kr.). Ved vurderingen af ejendommens dagsværdi er anvendt et afkastkrav på 6,25% p.a. (2014: 6,25% p.a.).

### Usikkerhed vedrørende indregning og måling

Værdiansættelse af investeringsejendommen er baseret på ledelsens skøn af ejendommens realistiske salgsværdi pr. balancedagen og er afhængig af en række usikre faktorer, herunder fastlæggelse af fremtidigt lejeniveau, udlejningsgrad, fremtidige driftsomkostninger og afkastkrav under hensyntagen til det vurderede, aktuelle markedsniveau. Det er selskabets vurdering, at værdiansættelsen af investeringsejendommen pr. 31. december 2015 udtrykker dagsværdien af investeringsejendommen i den nuværende markedssituation.

### Usædvanlige forhold, der har påvirket indregning og måling

Der kan ikke berettes om nogen usædvanlige forhold.

### Begivenheder efter balancedagen

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

## Anvendt regnskabspraksis

### Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B.

Årsrapporten 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 selskabet, 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.

### Resultatopgørelsen

#### Nettoomsætning

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

#### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme og dermed forbundne finansielle forpligtelser

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme og dermed forbundne finansielle forpligtelser omfatter regnskabsårets reguleringer af selskabets investeringsejendomme og dermed forbundne finansielle forpligtelser.

#### Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger omfatter selskabsomkostninger mv.

#### Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter og nettokursgevinster vedrørende gæld.

#### Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger og bankgebyrer.

## Anvendt regnskabspraksis

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

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

#### 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 omfatter gæld til realkreditinstitutter inkl. tilhørende swapaftaler og måles til dagsværdi. Eventuelle reguleringer af dagsværdien foretages over resultatopgørelsen. Dagsværdien for gæld til realkreditinstitutter opgøres til børskursen pr. balancedagen. Dagsværdien for ikke-noterede finansielle forpligtelser opgøres til en værdi, som forpligtelserne skønnes at kunne indfries til på balancedagen.

Selskabet har indgået swapaftaler til delvis omlægning af renteprofil. Rentebetalinger i henhold til renteswapaftalerne indregnes under finansielle omkostninger, og dagsværdien pr. balancedagen indregnes i "Gæld til realkreditinstitutter" med en tilsvarende regulering, inkl. udskudt skat heraf, direkte på egenkapitalen under "Overført overskud eller underskud".



## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Andre finansielle forpligtelser**

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

### **Skyldig og tilgodehavende selskabsskat**

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

## Resultatopgørelse for 2015

	<u>Note</u>	<u>2015</u> <u>kr.</u>	<u>2014</u> <u>kr.</u>
Nettoomsætning		1.475.385	1.439.971
<b>Bruttoresultat</b>		<b>1.475.385</b>	<b>1.439.971</b>
Andre driftsomkostninger		(95.547)	(107.122)
<b>Driftsresultat</b>		<b>1.379.838</b>	<b>1.332.849</b>
Andre finansielle indtægter		1.045	3.988
Andre finansielle omkostninger	1	(364.207)	(369.623)
<b>Resultat af ordinære aktiviteter før dagsværdireguleringer og skat</b>		<b>1.016.676</b>	<b>967.214</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		566.635	792.264
Dagsværdiregulering af finansielle forpligtelser		200.332	(748.443)
<b>Resultat af ordinære aktiviteter før skat</b>		<b>1.783.643</b>	<b>1.011.035</b>
Skat af ordinært resultat	2	(382.321)	(157.645)
<b>Årets resultat</b>		<b><u>1.401.322</u></b>	<b><u>853.390</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Udbytte for regnskabsåret indregnet under egenkapitalen		720.000	720.000
Overført resultat		681.322	133.390
		<b><u>1.401.322</u></b>	<b><u>853.390</u></b>

**Balance pr. 31.12.2015**

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 kr.</u>
Investeringsejendomme		23.460.774	22.894.139
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	3	<u>23.460.774</u>	<u>22.894.139</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		<u>23.460.774</u>	<u>22.894.139</u>
Andre tilgodehavender		0	12.000
<b>Tilgodehavender</b>		<u>0</u>	<u>12.000</u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u>916.153</u>	<u>851.450</u>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<u>916.153</u>	<u>863.450</u>
<b>Aktiver</b>		<u>24.376.927</u>	<u>23.757.589</u>

**Balance pr. 31.12.2015**

	<u>Note</u>	<u>2015</u> <u>kr.</u>	<u>2014</u> <u>kr.</u>
Virksomhedskapital	4	9.000.000	9.000.000
Overført overskud eller underskud		974.817	270.761
Forslag til udbytte for regnskabsåret		720.000	720.000
<b>Egenkapital</b>		<b><u>10.694.817</u></b>	<b><u>9.990.761</u></b>
Udskudt skat	5	1.115.192	750.756
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b><u>1.115.192</u></b>	<b><u>750.756</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter	6	11.304.254	11.806.497
Anden gæld	7	725.996	708.289
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>12.030.250</u></b>	<b><u>12.514.786</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter		305.596	307.107
Skyldig selskabsskat		24.868	0
Anden gæld	8	206.204	194.179
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>536.668</u></b>	<b><u>501.286</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b><u>12.566.918</u></b>	<b><u>13.016.072</u></b>
<b>Passiver</b>		<b><u>24.376.927</u></b>	<b><u>23.757.589</u></b>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		

**Egenkapitalopgørelse for 2015**

	<b>Virksomheds- kapital kr.</b>	<b>Overført overskud eller underskud kr.</b>	<b>Forslag til ud- bytte for regnskabsåret kr.</b>	<b>I alt kr.</b>
Egenkapital primo	9.000.000	270.761	720.000	9.990.761
Udbetalt ordinært udbytte	0	0	(720.000)	(720.000)
Værdireguleringer	0	29.717	0	29.717
Skat af egenkapitalbevægelser	0	(6.983)	0	(6.983)
Årets resultat	0	681.322	720.000	1.401.322
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>9.000.000</b>	<b>974.817</b>	<b>720.000</b>	<b>10.694.817</b>

## Noter

### 1. Andre finansielle omkostninger

	<b>2015</b>	<b>2014</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Realkreditlån	312.132	323.519
Renteswap	52.075	46.104
	<b>364.207</b>	<b>369.623</b>

### 2. Skat af ordinært resultat

	<b>2015</b>	<b>2014</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Aktuel skat	24.868	0
Ændring af udskudt skat	364.436	202.869
Skat overført til egenkapitalen	(6.983)	40.259
Effekt af ændret skattesats, udskudt skat	0	(85.483)
	<b>382.321</b>	<b>157.645</b>

### 3. Materielle anlægsaktiver

	<b>Investerings- ejendomme</b>
	<b>kr.</b>
Kostpris primo	20.872.210
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>20.872.210</b>
Dagsværdireguleringer primo	2.021.929
Årets dagsværdireguleringer	566.635
<b>Dagsværdireguleringer ultimo</b>	<b>2.588.564</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>23.460.774</b>

## Noter

### 4. Virksomhedskapital

Virksomhedskapitalen består af 90 aktier a 100.000 kr.

Bevægelser i virksomhedskapitalen siden stiftelsen:

	<u>kr.</u>
Virksomhedskapital ved stiftelse 20.04.2012	500.000
Kapitalforhøjelse 08.06.2012	<u>8.500.000</u>
<b>Virksomhedskapital pr. 31.12.2015</b>	<b><u>9.000.000</u></b>

	<u>2015</u> <u>kr.</u>	<u>2014</u> <u>kr.</u>
<b>5. Udskudt skat</b>		
Materielle anlægsaktiver	1.227.852	972.444
Gældsforpligtelser	(112.660)	(174.544)
Fremførbare skattemæssige underskud	<u>0</u>	<u>(47.144)</u>
	<b><u>1.115.192</u></b>	<b><u>750.756</u></b>

### 6. Gæld til realkreditinstitutter

	<u>Forfald</u> <u>0-1 år</u>	<u>Forfald</u> <u>1-5 år</u>	<u>Forfald</u> <u>over 5 år</u>
Realkreditlån I	139.796	569.089	1.758.831
Realkreditlån II	0	0	6.274.487
Realkreditlån III	137.824	583.471	1.964.505
Renteswap	<u>27.976</u>	<u>111.906</u>	<u>41.965</u>
<b>Realkreditlån mv., dagsværdi</b>	<b><u>305.596</u></b>	<b><u>1.264.466</u></b>	<b><u>10.039.788</u></b>
<b>Realkreditlån mv., nom. værdi</b>	<b><u>297.235</u></b>	<b><u>1.229.094</u></b>	<b><u>9.571.428</u></b>
Dagsværdi, realkreditlån mv.	11.609.850		
Nom. værdi	<u>(11.097.757)</u>		
<b>Værdireguleringer vedr. forpligtelser 31.12.2015</b>	<b>512.093</b>		
Værdireguleringer vedr. forpligtelser 31.12.2014	<u>(712.425)</u>		
<b>Årets værdiregulering, indtægt</b>	<b><u>(200.332)</u></b>		

## Noter

### 7. Anden gæld

Langfristet anden gæld vedrører modtaget depositum på ejendommens lejemål, der af lejer tidligst kan opsiges til ophør den 31.december 2022.

### 8. Anden gæld

	<b>2015</b>	<b>2014</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Moms og afgifter	182.704	170.679
Skyldig revision	23.500	23.500
	<b>206.204</b>	<b>194.179</b>

### 9. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabets ejendom med en regnskabsmæssig værdi på 23.460.774 kr. er pantsat til sikkerhed for realkreditlån.