



## Saturnvej Kolding A/S

Klosterplads 2, 1.  
5700 Svendborg  
CVR-nr. 34480559

## Årsrapport 2021

Godkendt på selskabets generalforsamling, den  
04.04.2022

---

**Anders Holmsberg**  
Dirigent

# Indhold

|  |    |
|--|----|
| Virksomhedsoplysninger                     | 2  |
| Ledelsespåtegning                          | 3  |
| Den uafhængige revisors revisionspåtegning | 4  |
| Ledelsesberetning                          | 7  |
| Resultatopgørelse for 2021                 | 8  |
| Balance pr. 31.12.2021                     | 9  |
| Egenkapitalopgørelse for 2021              | 11 |
| Noter                                      | 12 |
| Anvendt regnskabspraksis                   | 13 |

# Virksomhedsoplysninger

## Virksomhed

Saturnvej Kolding A/S

Klosterplads 2, 1.

5700 Svendborg

CVR-nr.: 34480559

Hjemsted: Svendborg

Regnskabsår: 01.01.2021 - 31.12.2021

## Bestyrelse

Ulrik Regaard Larsen, formand

Ove Stokholm

Ole Storm-Nielsen

## Direktion

Anders Holmsberg, direktør

## Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Weidekampsgade 6

2300 København S

# Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2021 - 31.12.2021 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. 31.12.2021 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2021 - 31.12.2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Svendborg, den 04.04.2022

## Direktion

**Anders Holmsberg**

direktør

## Bestyrelse

**Ulrik Regaard Larsen**

formand

**Ove Stokholm**

**Ole Storm-Nielsen**

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

## Til kapitalejerne i Saturnvej Kolding A/S

### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Saturnvej Kolding A/S for regnskabsåret 01.01.2021 - 31.12.2021, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2021 - 31.12.2021 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers 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 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 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 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. Fejlinformation 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 brugerne 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.
- Tager vi stilling til, om den anvendte 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 den øverste ledelse 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 herudover 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.

København, den 04.04.2022

**Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

**Kim Takata Mücke**

Statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne10944

# 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>.

## Usikkerhed vedrørende indregning og måling

Værdiansættelse af investeringsejendommen er baseret på ledelsens skøn af ejendommens dagsværdi 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 2021 udtrykker dagsværdien af investeringsejendommen i den nuværende markedssituation.



# Resultatopgørelse for 2021

|   | Note | 2021<br>kr.      | 2020<br>kr.        |
|---|------|------------------|--------------------|
| Nettoomsætning                                    |      | 1.323.392        | 1.399.074          |
| Andre eksterne omkostninger                       |      | (127.853)        | (103.488)          |
| Ejendomsomkostninger                              |      | (26.450)         | (2.053)            |
| <b>Bruttoresultat</b>                             |      | <b>1.169.089</b> | <b>1.293.533</b>   |
| Andre finansielle indtægter                       |      | 346.249          | 34.129             |
| Andre finansielle omkostninger                    |      | (340.782)        | (317.691)          |
| <b>Resultat før dagsværdireguleringer og skat</b> |      | <b>1.174.556</b> | <b>1.009.971</b>   |
| Dagsværdiregulering<br>af investeringsejendomme   |      | 0                | (4.932.783)        |
| <b>Resultat før skat</b>                          |      | <b>1.174.556</b> | <b>(3.922.812)</b> |
| Skat af årets resultat                            |      | (258.658)        | 862.166            |
| <b>Årets resultat</b>                             |      | <b>915.898</b>   | <b>(3.060.646)</b> |
| <b>Forslag til resultatdisponering</b>            |      |                  |                    |
| Ordinært udbytte for regnskabsåret                |      | 450.000          | 405.000            |
| Overført resultat                                 |      | 465.898          | (3.465.646)        |
| <b>Resultatdisponering</b>                        |      | <b>915.898</b>   | <b>(3.060.646)</b> |

# Balance pr. 31.12.2021

## Aktiver

|                             | Note | 2021<br>kr.       | 2020<br>kr.       |
|-----------------------------|------|-------------------|-------------------|
| Investeringsjendomme        |      | 20.939.779        | 20.939.779        |
| <b>Materielle aktiver</b>   | 1    | <b>20.939.779</b> | <b>20.939.779</b> |
| <b>Anlægsaktiver</b>        |      | <b>20.939.779</b> | <b>20.939.779</b> |
| Tilgodehavende skat         |      | 12.356            | 0                 |
| <b>Tilgodehavender</b>      |      | <b>12.356</b>     | <b>0</b>          |
| <b>Likvide beholdninger</b> |      | <b>1.423.880</b>  | <b>838.434</b>    |
| <b>Omsætningsaktiver</b>    |      | <b>1.436.236</b>  | <b>838.434</b>    |
| <b>Aktiver</b>              |      | <b>22.376.015</b> | <b>21.778.213</b> |

**Passiver**

|   | Note | 2021<br>kr.       | 2020<br>kr.       |
|---|------|-------------------|-------------------|
| Virksomhedskapital                            |      | 9.000.000         | 9.000.000         |
| Overført overskud eller underskud             |      | 554.142           | 57.492            |
| Forslag til udbytte for regnskabsåret         |      | 450.000           | 405.000           |
| <b>Egenkapital</b>                            |      | <b>10.004.142</b> | <b>9.462.492</b>  |
| Udskudt skat                                  |      | 1.660.786         | 1.421.076         |
| <b>Hensatte forpligtelser</b>                 |      | <b>1.660.786</b>  | <b>1.421.076</b>  |
| Gæld til realkreditinstitutter                |      | 9.369.724         | 9.591.899         |
| Deposita                                      |      | 650.000           | 650.000           |
| <b>Langfristede gældsforpligtelser</b>        | 2    | <b>10.019.724</b> | <b>10.241.899</b> |
| Kortfristet del af langfristede forpligtelser | 2    | 508.205           | 298.133           |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser      |      | 25.000            | 24.500            |
| Skyldig skat                                  |      | 0                 | 28.786            |
| Anden gæld                                    |      | 158.158           | 301.327           |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>        |      | <b>691.363</b>    | <b>652.746</b>    |
| <b>Gældsforpligtelser</b>                     |      | <b>10.711.087</b> | <b>10.894.645</b> |
| <b>Passiver</b>                               |      | <b>22.376.015</b> | <b>21.778.213</b> |
| Personaleforhold                              | 3    |                   |                   |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser         | 4    |                   |                   |

# Egenkapitalopgørelse for 2021

|                               | Virksomheds-<br>kapital<br>kr. | Overført<br>overskud eller<br>underskud<br>kr. | Forslag til<br>udbytte for<br>regnskabsåret<br>kr. | I alt<br>kr.      |
|-------------------------------|--------------------------------|--|--|-------------------|
| Egenkapital primo             | 9.000.000                      | 57.492   | 405.000  | 9.462.492         |
| Udbetalt ordinært udbytte     | 0                              | 0  | (405.000)  | (405.000)         |
| Værdireguleringer             | 0                              | 39.426   | 0  | 39.426            |
| Skat af egenkapitalbevægelser | 0                              | (8.674)  | 0  | (8.674)           |
| Årets resultat                | 0                              | 465.898  | 450.000  | 915.898           |
| <b>Egenkapital ultimo</b>     | <b>9.000.000</b>               | <b>554.142</b>                                 | <b>450.000</b>                                     | <b>10.004.142</b> |

Værdireguleringer vedrører årets dagsværdiregulering af selskabets renteswap.

# Noter

## 1 Materielle aktiver

|                                     | Investerings-<br>ejendomme<br>kr. |
|-------------------------------------|-----------------------------------|
| Kostpris primo                      | 20.872.210                        |
| <b>Kostpris ultimo</b>              | <b>20.872.210</b>                 |
| Dagsværdireguleringer primo         | 67.569                            |
| <b>Dagsværdireguleringer ultimo</b> | <b>67.569</b>                     |
| <b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b> | <b>20.939.779</b>                 |

Værdiansættelsen af investeringsejendommen er baseret på ledelsens beregninger ud fra en normalindtjeningsmodel baseret på et afkastkrav, der af ledelsen er fastsat til 6,25% p.a. (31.12.2020: 6,25% p.a.). Bruttolejen følger nettoprisindekset. Ejendommens driftsomkostninger - inkl. vedligeholdelsesomkostninger, der ofte har et aperiodisk forløb - er fastlagt med udgangspunkt i en gennemsnitsbetragtning. Den årlige fastlagte normalindtjening er kapitaliseret med det fastsatte afkastkrav. Afkastkravet er vurderet ud fra ejendommens beliggenhed, den uopsigelige løbetid for den indgåede lejeaftale, henholdsvis sandsynlighed for lejeforlængelse samt lejerens bonitet. Det kapitaliserede beløb er herefter korrigeret med tillæg af deposita.

Fastsættelse af dagsværdi af investeringsejendommen er baseret på skøn, og værdien kan påvirkes af en række usikre faktorer, herunder den forventede udvikling på ejendomsmarkedet og ejendommens attraktivitet. Det er ledelsen vurdering, at den opgjorte værdi på 20.939.779 kr. er det bedste udtryk for ejendommens dagsværdi pr. 31. december 2021, men kan afvige fra den faktiske salgspris, hvis ejendommen skulle søges solgt med rimelig tid til markedsføring og forhandling, og sådanne afvigelser kan være betydelige i forhold til den af ledelsen opgjorte dagsværdi.

## 2 Langfristede forpligtelser

|                                | Forfald inden<br>for 12<br>måneder<br>2021<br>kr. | Forfald inden<br>for 12<br>måneder<br>2020<br>kr. | Forfald<br>efter 12<br>måneder<br>2021<br>kr. | Restgæld<br>efter 5 år<br>2021<br>kr. |
|--------------------------------|---|---|---|---------------------------------------|
| Gæld til realkreditinstitutter | 508.205   | 298.133   | 9.369.724                                     | 7.385.799                             |
| Deposita                       | 0   | 0   | 650.000                                       | 650.000                               |
|                                | <b>508.205</b>                                    | <b>298.133</b>                                    | <b>10.019.724</b>                             | <b>8.035.799</b>                      |

## 3 Personaleforhold

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

## 4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabets investeringsejendom med en regnskabsmæssig værdi på 20.939.779 kr. er pantsat til sikkerhed for realkreditlån.

# Anvendt regnskabspraksis

## Regnskabsklasse

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

### 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.

Regnskabsårets regulering af ejendommenes dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

#### **Tilgodehavende og skyldig skat**

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

#### **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 nominel værdi.