



Tlf.: 39 15 52 00  
koebenhavn@bdo.dk  
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Havneholmen 29  
DK-1561 København V  
CVR-nr. 20 22 26 70

**SATURNVEJ KOLDING A/S**

**C/O HOLMSBERG ADMINISTRATION APS, KLOSTERPLADS 2 1., 5700 SVENDBORG**

**ÅRSRAPPORT**

**1. JANUAR - 31. DECEMBER 2023**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 21. marts 2024

---

Anders Holmsberg

**CVR-NR. 34 48 05 59**

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger.....	3
<b>Erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning.....	5-6
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning.....	7
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december</b>	
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9
Egenkapitalopgørelse.....	10
Noter.....	11-12
Anvendt regnskabspraksis.....	13-14

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	SATURNVEJ KOLDING A/S c/o Holmsberg Administration ApS, Klosterplads 2 1. 5700 Svendborg
	CVR-nr.: 34 48 05 59 Stiftet: 20. april 2012 Kommune: Svendborg Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Bestyrelse</b>	Ulrik Regaard Larsen, formand Ole Storm-Nielsen Ove Stokholm
<b>Direktion</b>	Anders Holmsberg
<b>Revision</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Havneholmen 29 1561 København V

## LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 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. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 21. marts 2024

Direktion:

\_\_\_\_\_  
Anders Holmsberg

Bestyrelse:

\_\_\_\_\_  
Ulrik Regaard Larsen  
Formand

\_\_\_\_\_  
Ole Storm-Nielsen

\_\_\_\_\_  
Ove Stokholm

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

### *Til kapitalejerne i SATURNVEJ KOLDING A/S*

#### **Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for SATURNVEJ KOLDING A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023, 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. 31. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 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 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.

København, den 21. marts 2024

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

Kim Mücke  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne10944

## LEDELSESBERETNING

### 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 ved indregning og måling

Værdiansættelsen af investeringsejendommene 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 vedligeholdelsesomkostninger og afkastkrav under hensyntagen til det vurderede, aktuelle markedsniveau. Det er selskabets vurdering, at værdiansættelsen af investeringsejendommene pr. 31. december 2023 udtrykker dagsværdien af investeringsejendommene i den nuværende markedssituation.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Der er ikke sket ændringer i selskabets aktivitetsområder i årets løb.

Selskabet har i regnskabsåret realiseret et overskud på 1.557 tkr. mod et underskud på 653 tkr. i 2022.

### Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

**RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER**

	Note	2023 kr.	2022 kr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....		<b>1.284.747</b>	<b>296.228</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		794.847	-1.023.196
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>2.079.594</b>	<b>-726.968</b>
Andre finansielle indtægter.....		19.383	2.843
Andre finansielle omkostninger.....		-102.257	-113.073
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>1.996.720</b>	<b>-837.198</b>
Skat af årets resultat.....	1	-439.245	184.182
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>1.557.475</b>	<b>-653.016</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Foreslået udbytte for regnskabsåret.....		540.000	0
Overført resultat.....		1.017.475	-653.016
<b>I ALT</b> .....		<b>1.557.475</b>	<b>-653.016</b>



## BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2023 kr.	2022 kr.
Investeringsejendomme.....		20.711.430	19.916.583
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>2</b>	<b>20.711.430</b>	<b>19.916.583</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>20.711.430</b>	<b>19.916.583</b>
Tilgodehavende selskabsskat.....		32.000	36.000
Tilgodehavender.....		32.000	36.000
Likvider.....		833.934	611.631
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>865.934</b>	<b>647.631</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>21.577.364</b>	<b>20.564.214</b>
<b>PASSIVER</b>			
Selskabskapital.....		9.000.000	9.000.000
Overført overskud.....		378.602	-98.873
Forslag til udbytte.....		540.000	0
<b>EGENKAPITAL.....</b>		<b>9.918.602</b>	<b>8.901.127</b>
Hensættelse til udskudt skat.....		1.915.861	1.476.616
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER.....</b>		<b>1.915.861</b>	<b>1.476.616</b>
Gæld til realkreditinstitutter.....		8.341.582	8.846.471
Deposita.....		693.576	666.900
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>3</b>	<b>9.035.158</b>	<b>9.513.371</b>
Gæld til realkreditinstitutter.....		508.407	508.305
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		26.250	25.000
Anden gæld.....		173.086	139.795
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>707.743</b>	<b>673.100</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER.....</b>		<b>9.742.901</b>	<b>10.186.471</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>21.577.364</b>	<b>20.564.214</b>
Eventualposter mv.	4		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		
Medarbejderforhold	6		

## EGENKAPITALOPGØRELSE

	Selskabs- kapital	Overført overskud	Forslag til udbytte	I alt
Egenkapital 1. januar 2023.....	9.000.000	-638.873	540.000	8.901.127
Forslag til resultatdisponering.....		1.017.475	540.000	1.557.475
<b>Transaktioner med ejere</b>				
Ordinært udbytte.....			-540.000	-540.000
<b>Egenkapital 31. december 2023.....</b>	<b>9.000.000</b>	<b>378.602</b>	<b>540.000</b>	<b>9.918.602</b>

## NOTER

	2023 kr.	2022 kr.	Note
<b>Skat af årets resultat</b>			<b>1</b>
Regulering skat vedrørende tidligere år.....	0	-12	
Regulering af udskudt skat.....	439.245	-184.170	
	<b>439.245</b>	<b>-184.182</b>	
 <b>Materielle anlægsaktiver</b>			 <b>2</b>
		Investerings- ejendomme	
Kostpris 1. januar 2023.....		20.872.210	
<b>Kostpris 31. december 2023.....</b>		<b>20.872.210</b>	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2023.....		-955.627	
Årets værdireguleringer.....		794.847	
<b>Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2023.....</b>		<b>-160.780</b>	
 <b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023.....</b>		 <b>20.711.430</b>	

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

	Erhvervsjendi- me
Dagsværdi 31. december 2023.....	20.711.430
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen.....	794.847

Værdiansættelsen af investeringsejendommen er baseret på ledelsens beregninger ud fra en normalindtjeningsmodel baseret på et afkastkrav, der af ledelsen er fastsat til 6,75 % for selskabets ejendom beliggende i Kolding (2022: 6,75 %). Grundlejen følger nettoprisindekset, og er fastsat med en forudsætning om at ejendommen er fuldt udlejet. 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 lejeaftalen henholdsvis sandsynlighed for lejeforlængelse samt lejerens bonitet. Det kapitaliserede beløb er herefter korrigeret med tillæg af deposita.

Fastsættelse af dagsværdi af investeringsejendommene er baseret på skøn og værdien kan påvirkes af en række usikre faktorer, herunder den forventede udvikling på ejendomsmarkedet og ejendommens attraktivitet. Det er ledelsens vurdering, at den opgjorte værdi på 20.711.430 kr. er det bedste udtryk for ejendommens dagsværdi pr. 31. december 2023, fastsat ud fra en forudsætning om, at der vil være rimelig tid til markedsføring og forhandling. Der er tale om et regnskabsmæssigt skøn og den faktiske salgspris kan afvige fra den fastsatte dagsværdi og afvigelsen kan være betydelig. Hvis afkastkravet steg 0,5 % vil dagsværdien samlet falde med 1.390 tkr. (7,25 %). Hvis afkastkravet faldt med 0,5 % vil dagsværdien samlet stige med 1.613 tkr. (6,25 %)

## NOTER

					Note
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>					<b>3</b>
	31/12 2023	Afdrag	Restgæld	31/12 2022	
	gæld i alt	næste år	efter 5 år	gæld i alt	
Gæld til realkreditinstitutter.....	8.849.989	508.407	6.367.077	9.354.776	
Deposita.....	693.576	0	0	666.900	
	<b>9.543.565</b>	<b>508.407</b>	<b>6.367.077</b>	<b>10.021.676</b>	
 <b>Eventualposter mv.</b>					 <b>4</b>
<b>Eventualforpligtelser</b>					
Ingen.					
 <b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>					 <b>5</b>
Til sikkerhed for realkreditlån er afgivet følgende sikkerheder:					
Pantebreve nom. 10.000.000 DKK i selskabets investeringsejendom, bogført værdi pr. 31. december 2023 20.711 tkr.					
			<b>2023</b>	<b>2022</b>	
 <b>Medarbejderforhold</b>					 <b>6</b>
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit:			1	1	
Selskabets ansatte omfatter alene direktionen der ikke har modtaget vederlag i regnskabsåret.					

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for SATURNVEJ KOLDING A/S for 2023 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

### Huslejeindtægter

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker regnskabsåret. Opkrævede bidrag til dækning af forbrug indgår ikke i huslejeindtægter.

### Eksterne omkostninger

Eksterne omkostninger omfatter ejendoms- og administrationsomkostninger.

### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Forbedringer tillægges den regnskabsmæssige værdi på investeringsaktiverne og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af forbedringer.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Skat af 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 i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

## BALANCEN

### Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles til dagsværdi svarende til ejendommenes handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen efter ÅRL § 38.

Dagsværdien fastlægges ved anvendelse af en anerkendt afkastbaseret værdiansættelsesmetode eller ved anvendelse af en ekstern vurdering.

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 opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgskomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

### 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.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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.

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.