

Saturn Ejendomme ApS

Dalgasgade 30
7400 Herning

CVR-nr. 28 68 97 64

ÅRSRAPPORT

2012/13

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling

den 21/9 2013



Dirigent

Indholdsfortegnelse

Påtegninger

Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæringer	4

Ledelsesberetning mv.

Selskabsoplysninger	6
Ledelsesberetning	7

Årsregnskab 1. juli 2012 - 30. juni 2013

Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse	11
Balance	12
Noter	14

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. juli 2012 - 30. juni 2013 for Saturn Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultatet.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Herning, den 4. september 2013

Direktion



Preben Hansen



Preben Kristensen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Saturn Ejendomme ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Saturn Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. juli 2012 - 30. juni 2013, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance 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 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. 30. juni 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2012 - 30. juni 2013 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

Uden at modificere vor konklusion skal vi henvise til note 1 i årsregnskabet om usikkerhed ved indregning og måling af investeringsejendomme. Heri redegøres for den særlige risiko og usikkerhed ved målingen af investeringsejendomme i de nuværende markedsforhold. Vi er enige i beskrivelsen af usikkerheder og risici.

Den uafhængige revisors erklæringer

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.

Herning, den 4. september 2013

blicher

REVISION & RÅDGIVNING
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab



Carsten Ottosen
Statsaut. revisor

Selskabsoplysninger**Selskabet**

Saturn Ejendomme ApS
Dalgasgade 30
7400 Herning

CVR-nr.: 28 68 97 64
Stiftet: 18. april 2005
Hjemsted: Herning
Regnskabsår: 1. juli - 30. juni

Direktion

Preben Hansen
Preben Kristensen

Revisor

Blicher Revision & Rådgivning
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
Østergade 48
7400 Herning

Statsaut. revisor Carsten Ottosen
Revisor Ole Ravn Callesen

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets formål er at erhverve erhvervsejendomme med henblik på erhvervsmæssig udlejning heraf.

Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabet måler investeringsejendomme til dagsværdi. Den anvendte model er nærmere beskrevet under anvendt regnskabspraksis. Målingen er forbundet med væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Den generelle økonomiske krise påvirker fortsat også markedet for investeringsejendomme især pga. vanskelige finansieringsmuligheder. Det har negativ betydning for antallet af transaktioner i markedet og betyder, at markedet fortsat ikke er velfungerende.

I ledelsens vurdering af ejendommenes dagsværdier på statusdagen indgår bl.a. følgende forhold:

- ejendommene er kategoriseret som velbeliggende detailhandelsejendomme i større handelsbyer, udlejet til kædebutikker med betydelig kapitalstyrke
- sandsynlighed for fremtidige stigninger i nettohuslejen via kontraktvilkår om indeksering af huslejen med årlig minimumsstigningstakt
- bliver et lejemål ledigt ved udløb af lejekontrakten, vil ejerkredsen fortage genudlejning af ejendommen på markedsvilkår

Med indregning af ovennævnte forhold vurderes dagsværdien af selskabets investeringsejendomme på statusdagen at udgøre kr. 22.772.878 i forhold til sidste år kr. 23.355.528.

På baggrund af markedssituationen gør ledelsen eksterne interessenter opmærksom på, at værdiansættelsen af dagsværdien på statusdagen er forbundet med væsentlig usikkerhed.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Forventet udvikling, herunder særlige forudsætninger og usikre faktorer

På baggrund af de indgåede lejekontrakter og nuværende renteniveau er det ledelsens forventning, at der fortsat vil være en positiv drift af selskabets ejendomme.

Investeringen er langsigtet og er karakteriseret ved, at valg af realisationstidspunkt vil hænge nøje sammen med, om salgspriser på det givne tidspunkt afspejler selskabets målsætning for værdistigninger.

Anvendt regnskabspraksis

GENERELT

Årsregnskabet for Saturn Ejendomme ApS for 2012/13 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Gevinster og tab, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens kurs. Forskelle mellem balancedagens kurs og transaktionsdagens kurs indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post.

RESULTATOPGØRELSEN

Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

Investerings ejendommenes driftsomkostninger

Investerings ejendommenes driftsomkostninger omfatter fællesomkostninger til ejerforeninger, ejendomsskatter, forsikring og vedligeholdelse.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til ledelse og administration samt juridisk assistance og revision mv.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende terminsforretninger og transaktioner i fremmed valuta samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

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.

Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Investerings ejendomme er ejendomme, der besiddes for at opnå lejeindtægter og kapitalgevinster ved et eventuelt efterfølgende salg.

Anvendt regnskabspraksis

Investerings ejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investerings ejendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Ejendommenes dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervs ejendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommenes vedligeholdelsestilstand samt budgetterne for det kommende år.

Nettoforrentningen beregnes som de samlede huslejeindtægter med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse samt administration, som pålignes investerings ejendommene divideret med investerings ejendommenes regnskabsmæssige værdi.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Eventuelle positive nettojusteringer til dagsværdi med fradrag af udskudt skat henlægges til en frivillig egenkapitalreserve "Reserve for dagsværdi på investeringsaktiver" via resultatdisponeringen.

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivning på investerings ejendommene.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Selskabsskat 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 efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisation sværdi.

Anvendt regnskabspraksis

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. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22-24,5%.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes de finansielle forpligtelser til dagsværdi.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen i bruttoreultatet og beløbet efter skat indregnes i en frivillig reserve under egenkapitalen i posten "Reserve for dagsværdi for investeringsaktiver".

Andre gældsforpligtelser, som omfatter deposita, gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter

Under periodeafgrænsningsposter indregnes modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

Resultatopgørelse**1. juli - 30. juni**

		2012/13	2011/12
			kr. 1.000
Note			
	Lejeindtægter af investeringsejendomme.....	1.420.985	1.396
2	Værdireguleringer af investeringsejendomme og gældsforpligtelser	-627.738	-40
	Investeringsejendommenes driftsomkostninger	-13.766	-81
	Andre eksterne omkostninger	-33.479	-30
	BRUTTORESULTAT	746.002	1.245
	Andre finansielle indtægter	75	0
	Andre finansielle omkostninger	-462.713	-674
	ORDINÆRT RESULTAT FØR SKAT	283.364	571
3	Skat af årets resultat	-41.000	-143
	ÅRETS RESULTAT	242.364	428
	FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
	Årets henlæggelse til reserve for dagsværdi på investeringsaktiver	-435.653	-30
	Overført resultat	678.017	458
	DISPONERET I ALT	242.364	428

Balance 30. juni
AKTIVER

	2013	2012
		kr. 1.000
Note		
4 Investerings ejendomme.....	22.772.878	23.356
Materielle anlægsaktiver	22.772.878	23.356
ANLÆGSAKTIVER	22.772.878	23.356
Periodeafgrænsningsposter	2.264	2
Tilgodehavender	2.264	2
OMSÆTNINGSAKTIVER.....	2.264	2
AKTIVER.....	22.775.142	23.358

Balance 30. juni
PASSIVER

	2013	2012
		kr. 1.000
Note		
Virksomhedskapital.....	125.000	125
Reserve for dagsværdi på investeringsaktiver.....	905.457	1.341
Overført resultat	-404.899	-1.083
5 EGENKAPITAL	625.558	383
Hensættelse til udskudt skat	221.000	180
HENSATTE FORPLIGTELSE	221.000	180
Ansvarlig lånekapital	4.120.159	3.960
Gæld til realkreditinstitutter	13.590.111	13.965
Kreditinstitutter	437.500	787
6 Langfristede gældsforpligtelser	18.147.770	18.712
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser.....	760.592	747
Kreditinstitutter	2.896.465	3.217
Leverandører af varer og tjenesteydelser	34.103	32
Anden gæld	88.163	87
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse.....	1.491	0
Kortfristede gældsforpligtelser	3.780.814	4.083
GÆLDSFORPLIGTELSE	21.928.584	22.795
PASSIVER	22.775.142	23.358
7 Eventualposter mv.		
8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

Noter

1 Usikkerhed ved indregning og måling

Målingen af selskabets investeringsejendom er forbundet med væsentlig usikkerhed som følge af de aktuelle markedsforhold med begrænsninger i udbud og efterspørgsel. Der er i ledelsesberetningen redegjort detaljeret for denne usikkerhed, hvorfor der henvises til afsnittet om usikkerhed ved indregning eller måling for en uddybning heraf. Som konsekvens af at markedet for investeringsejendomme ikke anses for velfungerende anvendes en afkastbaseret model, hvor prisfastsættelsen tager udgangspunkt i ledelsens vurdering af et markedsbaseret afkastkrav ved en sædvanlig markedsføring af investeringsejendomme.

	2012/13	2011/12 kr. 1.000
2 Værdireguleringer af investeringsejendomme og gældsforpligtelser		
Regulering til dagsværdi ejendomme.....	-582.650	0
Årets regulering af finansielle forpligtelser	-45.088	-40
	-627.738	-40
3 Skat af årets resultat		
Regulering af udskudt skat.....	41.000	143
	41.000	143

Noter

	Investerings- ejendomme
4 Materielle anlægsaktiver	
Kostpris 1. juli 2012.....	21.607.578
Årets tilgang.....	0
Afgang.....	0
Kostpris 30. juni 2013	21.607.578
Opskrivninger 1. juli 2012	1.747.950
Afgang.....	-582.650
Opskrivninger 30. juni 2013.....	1.165.300
Af-/nedskrivninger 1. juli 2012.....	0
Af-/nedskrivninger på afhændede aktiver	0
Af-/nedskrivninger	0
Af-/nedskrivninger 30. juni 2013	0
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2013	22.772.878

	1/7 2012	Forslag til resultatdis- ponering	30/6 2013
5 Egenkapital			
Virksomhedskapital.....	125.000	0	125.000
Reserve for dagsværdi på investeringsaktiver	1.341.110	-435.653	905.457
Overført resultat	-1.082.916	678.017	-404.899
	383.194	242.364	625.558

Noter

	Restgæld 30/6 2013	Dagsværdi 30/6 2013	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
6 Langfristede gældsforpligtelser				
Gæld til realkreditinstitutter	14.173.237	14.000.703	410.592	11.806.000
Kreditinstitutter	787.500	787.500	350.000	0
	<u>14.960.737</u>	<u>14.788.203</u>	<u>760.592</u>	<u>11.806.000</u>

7 Eventualposter mv.

Kautions-, pensions- og garantiforpligtelser andrager kr. 0.

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Udover den anførte prioritetsgæld er der i selskabets ejendomme tinglyst sikkerhed for mellemværende med kreditinstitutter i form af ejerpantebreve på kr. 6.000.000.

Til sikkerhed for mellemværende med kreditinstitut er der afgivet transport i lejekontrakter, modtaget depositum, lejegarantier og eventuelle forsikringssummer.