Saturn Ejendomme ApS

Dalgasgade 30
7400 Herning

CVR-nr. 28 68 97 64

ÅRSRAPPORT

2013/14

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling

den 30/09 2014

Dirigent

Blicher i Herning:
Østergade 48
DK-7400 Herning
Tel. +45 9712 2700
Fax. +45 9712 2713
herning@blicher.dk

Blicher i Ikast:
Østerport
Dk-7430 Ikast
Tel. +45 9715 1133
Fax. +45 9725 0909
ikast@blicher.dk

Blicher i Silkeborg:
Søndergade 25
DK-8600 Silkeborg
Tel. +45 8682 6244
Fax. +45 8680 4214
silkeborg@blicher.dk

Blicher i Aulum:
Rugbjergvej 6
Dk-7490 Aulum
Tel. +45 9747 1322
Fax. +45 9747 1022
aulum@blicher.dk

www.blicher.dk

Indholdsfortegnelse

Påtegninger
Ledelsespåtegning 3
Den uafhængige revisors erklæringer 4

Ledelsesberetning mv.
Selskabsoplysninger 6
Ledelsesberetning 7

Årsregnskab 1. juli 2013 - 30. juni 2014
Anvendt regnskabspraksis 8
Resultatopgørelse 11
Balance 12
Noter 14

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt den interne regnskabsrapport for perioden 1. juli 2013 - 30. juni 2014 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 17. september 2014

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 2013 - 30. juni 2014, 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 2014 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2013 - 30. juni 2014 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 17. september 2014

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 foretage genudlejning af ejendommen på markedsvilkår

Selskabet har nedskrevet ejendommen i Viborg med kr. 4.100.000 til imødegåelse af eventuelt tab i forbindelse med modtagelse af opsigelse med virkning fra 1. november 2015 fra ankerlejer.

Der pågår intens arbejde med at udvikle ejendommen til fremtidige brug, således at værdierne bevares bedst muligt.

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 af ejendommenes almindelige drift anses for tilfredsstillende.

For at undgå underbalance i selskabet, har ejerkredsen i løbet af regnskabsåret ydet gældseftergivelse på ansvarlig lånekapital i alt kr. 4.100.000.

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 2013/14 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.

Investeringsejendommenes driftsomkostninger

Investeringsejendommenes 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

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

Anvendt regnskabspraksis

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

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

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervsejendomme 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 investeringsejendommene divideret med investeringsejendommenes regnskabsmæssige værdi.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

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

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 gældsmetode 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 nettorealisationsværdi.

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 22-23,5%.

Anvendt regnskabspraksis

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 bruttoresultatet 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

Note		2013/14	2012/13 kr. 1.000
	Lejeindtægter af investeringsejendomme	1.443.323	1.421
2	Værdireguleringer af investeringsejendomme og gældsforpligtelser	-4.229.928	-628
	Investeringsejendommenes driftsomkostninger	-2.944	-14
	Andre eksterne omkostninger	-39.050	-33
	BRUTTORESULTAT	**-2.828.599**	**746**
	Andre finansielle indtægter	4.101.703	0
	Andre finansielle omkostninger	-345.920	-463
	ORDINÆRT RESULTAT FØR SKAT	**927.184**	**283**
3	Skat af årets resultat	-204.000	-41
	ÅRETS RESULTAT	**723.184**	**242**
	FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
	Årets henlæggelse til reserve for dagsværdi på investeringsaktiver	-905.457	-436
	Overført resultat	1.628.641	678
	DISPONERET I ALT	**723.184**	**242**

Balance 30. juni
AKTIVER

Note		2014	2013 kr. 1.000
4	Investeringsejendomme	18.672.878	22.773
	Materielle anlægsaktiver	**18.672.878**	**22.773**
	ANLÆGSAKTIVER	**18.672.878**	**22.773**
	Andre tilgodehavender	211.707	1
	Tilgodehavender	**211.707**	**1**
	OMSÆTNINGSAKTIVER	**211.707**	**1**
	AKTIVER	**18.884.585**	**22.774**

Balance 30. juni
PASSIVER

Note		2014	2013 kr. 1.000
	Virksomhedskapital	125.000	125
	Reserve for dagsværdi på investeringsaktiver	0	905
	Overført resultat	1.223.742	-405
5	**EGENKAPITAL**	**1.348.742**	**625**
	Hensættelse til udskudt skat	425.000	221
	HENSATTE FORPLIGTELSER	**425.000**	**221**
	Ansvarlig lånekapital	98.159	4.120
	Prioritetsgæld	13.308.985	13.589
	Kreditinstitutter	87.500	437
6	**Langfristede gældsforpligtelser**	**13.494.644**	**18.146**
	Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser	761.752	761
	Kreditinstitutter	2.506.704	2.896
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	168.942	37
	Anden gæld	178.801	88
	Kortfristede gældsforpligtelser	**3.616.199**	**3.782**
	GÆLDSFORPLIGTELSER	**17.110.843**	**21.928**
	PASSIVER	**18.884.585**	**22.774**

7 **Eventualposter mv.**

8 **Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Noter

		2013/14	2012/13 kr. 1.000
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. Ejendommenes budgetterede afkast er baseret på, at genudlejningen sker som forventet.		
2	**Værdireguleringer af investeringsejendomme og gældsforpligtelser**		
	Regulering til dagsværdi ejendomme	-4.100.000	-583
	Årets regulering af finansielle forpligtelser	-129.928	-45
		-4.229.928	**-628**
3	**Skat af årets resultat**		
	Regulering af udskudt skat	204.000	41
		204.000	**41**

Noter

		Investerings-ejendomme
4	**Materielle anlægsaktiver**	
	Kostpris 1. juli 2013	21.607.578
	Årets tilgang	0
	Afgang	0
	Kostpris 30. juni 2014	**21.607.578**
	Opskrivninger 1. juli 2013	1.165.300
	Afgang	-1.165.300
	Opskrivninger 30. juni 2014	**0**
	Af-/nedskrivninger 1. juli 2013	0
	Af-/nedskrivninger på afhændede aktiver	0
	Af-/nedskrivninger	-2.934.700
	Af-/nedskrivninger 30. juni 2014	**-2.934.700**
	Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2014	**18.672.878**

		1/7 2013	Netto bevægelser	Forslag til resultatdis-ponering	30/6 2014
5	**Egenkapital**				
	Virksomhedskapital	125.000	0	0	125.000
	Reserve for dagsværdi på investeringsaktiver	905.457	-905.457	0	0
	Overført resultat	-404.899	0	1.628.641	1.223.742
		625.558	**-905.457**	**1.628.641**	**1.348.742**

Noter

	Restgæld 30/6 2014	Dagsværdi 30/6 2014	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
6 Langfristede gældsforpligtelser				
Ansvarlig lånekapital	98.159	98.159	0	0
Prioritetsgæld	13.758.229	13.720.737	411.752	10.602.000
Kreditinstitutter	437.500	437.500	350.000	0
	14.293.888	**14.256.396**	**761.752**	**10.602.000**

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.