Grant Thornton
Statsautoriseret
Revisionspartnerselskab

Stockholmsgade 45
2100 København Ø
CVR-nr. 34209936

T (+45) 33 110 220
F (+45) 33 110 520

www.grantthornton.dk

ERHVERVSSTYRELSEN

Satra ApS

(CVR. nr. 56 07 15 12)

Årsrapport 2013

(38. Regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den / 2014.

Dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2-3
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsrapport 2013	
Anvendt regnskabspraksis	6-8
Resultatopgørelse	9
Balance pr. 31. december 2013	10-11
Noter til årsrapporten	12-15

Medlem af Grant Thornton International Ltd
Medlem af RevisorGruppen Danmark

Ledelsespåtegning

Direktionen og bestyrelsen har dags dato aflagt årsrapporten for 2013 for Satra ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultatet.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Taastrup, den 31. maj 2014

Direktion

Steen Andersen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Satra ApS

Påtegning på årsregnskabet
Vi har revideret årsregnskab for Satra ApS for regnskabsåret 1. januar 2013 - 31. december 2013, omfattende anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet aflægges 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 selskabets 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 selskabets 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 med forbehold.

Den uafhængige revisors erklæringer

Forbehold

Grundlag for afkræftende konklusion

Årsregnskabet er aflagt under forudsætning af fortsat drift. Som det fremgår af note 1, er det en forudsætning for selskabets fortsatte drift, at der kan gennemføres en samlet refinansiering på vilkår der sikre selskabets mulighed for at honorere krav i takt med de forfalder. Selskabets ledelse har ført en række forhandlinger om refinansiering med forskellige långivere. Disse forhandlinger er endt uden resultat. Vi tager derfor forbehold for, at årsregnskabet er aflagt under forudsætning af fortsat drift.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet, som følge af betydeligheden af det forhold, der er beskrevet i grundlaget for afkræftende konklusion, ikke giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2013 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 31. maj 2014
Grant Thornton
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Søren Poulsen
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet	Satra ApS Taastrup Hovedgade 119, 1 2630 Taastrup	
	CVR-nr.:	56 07 15 12
	Stiftet:	11. december 1975
	Hjemsted:	Høje Taastrup
	Regnskabsår:	1. januar - 31. december
Direktion	Steen Andersen	
Revision	Grant Thornton Statsautoriseret revisionspartnerselskab Stockholmsgade 45 2300 København Ø	

Medlem af Grant Thornton International Ltd
Medlem af RevisorGruppen Danmark

Ledelsesberetning

Hovedaktiviteter

Selskabets primære aktivitet har i lighed med tidligere år bestået i drift og udlejning af ejendomme.

Usikkerhed ved indregning og måling
Den nuværende finanskrise og virkningerne heraf har i væsentlig grad påvirket det globale ejendomsmarked. Finanskrisen har medført store udsving i værdierne over perioden, og hastigheden i udsvingene er øget. På visse markeder er handlen begrænset, hvilket vanskeliggør fastsættelsen af en markedspris. Situationen vanskeliggør etablering af et pålideligt grundlag for ledelsens skøn over fremtiden. Som følge af usikkerheden på investeringsmarkedet, er måling af selskabets ejendomme forbundet med usikkerhed.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold
Årets resultat betragtes af ledelsen som utilfredsstillende.

Der er ikke opnået tilsagn om, at selskabet kan gennemføre en samlet refinansiering på vilkår der sikre selskabets mulighed for dels at honorere krav i den takt de forfalder dels at reetablere selskabets kapitalforhold, hvorfor der er en betydelig usikkerhed om selskabets mulighed for at fortsætte driften.

Der er ikke muligt for ledelsen at bedømme udfaldet af den ovenfor anførte refinansiering, men har ud fra en samlet bedømmelse, valgt at aflægge årsrapporten under forudsætningen om virksomhedens fortsatte drift.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

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

Medlem af Grant Thornton International Ltd
Medlem af RevisorGruppen Danmark

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for 2013 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

Årsrapporten aflagt efter samme regnskabspraksis som foregående år.

Om den anvendte regnskabspraksis kan i øvrigt oplyses følgende:

DER ER ANVENDT FØLGENDE REGNSKABSPRAKSIS:

Generelt om indregning og måling/opgørelse

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vi tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan opgøres pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan opgøres pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved finansielle aktiver og forpligtelser opgøres til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg / fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

Ved indregning og måling/opgørelse tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

RESULTATOPGØRELSEN

Bruttoresultat

Nettoomsætning består af udlejningssindtægter fra selskabets ejendomme. Selskabet har af konkurrencemæssige hensyn i henhold til Årsregnskabslovens § 32 undladt at oplyse nettoomsætningen.

Medlem af Grant Thornton International Ltd
Medlem af RevisorGruppen Danmark

Anvendt regnskabspraksis

Selskabsskat
I resultatopgørelsen indgår selskabsskat af årets regnskabsmæssige resultat, korrigeret for ikke skattepligtige indtægter og ej fradragsberettigede udgifter.

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. Den skat, der indregnes i resultatopgørelsen, klassificeres som skat af årets resultat. Indregning af ekstraordinære poster medfører, at den skat, der indregnes i resultatopgørelsen klassificeres som henholdsvis skat af ordinært resultat og skat af ekstraordinært resultat.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Driftsmateriel og inventar er optaget til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger, og med tillæg af eventuelle opskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Afskrivningerne foretages lineært over aktivernes forventede økonomiske brugstid med følgende åremål:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-5 år

Aktiver med en anskaffelssum **u/kr. 12.300** udgiftsføres i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

Grunde og bygninger er optaget til kostpris med tillæg af opskrivninger, og med fradrag af nedskrivninger. Op- og nedskrivninger foretages til skønnet dagsværdier på statustidspunktet. Under egenkapitalen foretages en regulering og reservation af opskrivninger til skønnede dagsværdier reguleret for udskudt skat. Der foretages ikke afskrivninger, da ejendommene indgår til skønnede dagsværdier.

Medlem af Grant Thornton International Ltd
Medlem af RevisorGruppen Danmark

Anvendt regnskabspraksis

Tilgodehavender

Tilgodehavender opgøres til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab til nettorealisationsværdien.

Værdipapirer
Værdipapirer indregnet under omsætningsaktiver måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen. Ikke børsnoterede aktier indregnes til kostpris. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

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 er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, 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. Selskabsskattepeocenten vil i perioden 2014-2016 blive trinvist nedsat fra 25% til 22%, hvilket vil påvirke størrelsen af udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver. Med mindre en indregning med en anden skatteprocent end 22 vil medføre en væsentlig afvigelse i den forventede udskudte skatteforpligtelse eller skatteaktivet, indregnes udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver med 22%.

Medlem af Grant Thornton International Ltd
Medlem af RevisorGruppen Danmark

Resultatopgørelse for året 2013

	Note	2013 kr.	2012 tkr.
Bruttoresultat		564.270	561
Værdiregulering grunde og bygninger		-1.250.000	0
Personaleomkostninger	2	-326.454	-296
Afskrivninger	3	24.000	-44
Resultat af primær drift		-988.184	221
Finansielle indtægter		0	15
Finansielle omkostninger		-604.953	-1.131
Resultat før skat		-1.593.137	-895
Skat af årets resultat	4	0	82
Årets resultat		**-1.593.137**	**-813**
Forslag til resultatdisponering			
Overføres til overført resultat		-1.593.137	-813
Reserve for nettoopskrivninger		0	0
Udbytte for regnskabsåret		0	0
Disponeret i alt		**-1.593.137**	**-813**

Medlem af Grant Thornton International Ltd
Medlem af RevisorGruppen Danmark

Balance pr. 31. december 2013
Aktiver

	Note	2013 kr	2012 tkr.
Anlægsaktiver			
Materielle anlægsaktiver			
Grunde og bygninger	5	11.950.000	16.530
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5	0	11
		11.950.000	16.541
Anlægsaktiver i alt		11.950.000	16.541
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender			
Periodeafgrænsningsposter		8.386	8
Andre tilgodehavender		308.236	3
		316.622	11
Likvide beholdninger		869.491	11
Værdipapirer		50.000	343
AKTIVER I ALT		**13.186.113**	**16.906**

Medlem af Grant Thornton International Ltd
Medlem af RevisorGruppen Danmark

Balance pr. 31. december 2013
Passiver

	Note	2013 kr.	2012 tkr.
Egenkapital			
Selskabskapital	6	2.000.000	2.000
Opskrivningshenlæggelser	6	0	0
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		0	0
Overført resultat	6	-15.074.579	-13.481
		-13.074.579	-11.481
Gæld			
Langfristet gæld			
Langfristet gæld til kreditinstitutter, i øvrigt	7	12.329.133	15.545
Kortfristet gæld			
Kortfristet del af langfristet gæld		0	4.354
Gæld til kreditinstitutter		12.934.850	7.425
Anden gæld		996.709	1.063
		13.931.559	12.842
PASSIVER I ALT		**13.186.113**	**16.906**
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

Medlem af Grant Thornton International Ltd
Medlem af RevisorGruppen Danmark

Noter til årsrapporten

1. Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat betragtes af ledelsen som utilfredsstillende.

Der er ikke opnået tilsagn om, at selskabet kan gennemføre en samlet refinansiering på vilkår der sikre selskabets mulighed for dels at honorere krav i den takt de forfalder dels at reetablere selskabets kapitalforhold, hvorfor der er en betydelig usikkerhed om selskabets mulighed for at fortsætte driften.

Der er ikke muligt for ledelsen at bedømme udfaldet af de ovenfor anførte refinansiering, men har ud fra en samlet bedømmelse, valgt at aflægge årsrapporten under forudsætningen om virksomhedens fortsatte drift.

	2013 kr.	2012 tkr.
2. Personaleomkostninger		
Gager og lønninger	322.400	292
Andre udgifter til social sikring	4.054	4
	326.454	**296**
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	1	1
3. Afskrivninger		
Afskrivninger	11.000	44
Gevinst ved salg af anlægsaktiver	-35.000	0
	-24.000	**44**
4. Skat af årets resultat		
Skat tidligere år	0	0
Regulering udskudt skat	0	-82
	0	**-82**

Noter til årsrapporten

5. Materielle anlægsaktiver	Grunde og bygninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Kostpris 1. januar 2013	15.632.107	288.695
Tilgang	0	0
Afgang	-3.787.547	0
Kostpris 31. december 2013	11.844.560	288.695
Op- og nedskrivninger 1. januar 2013	897.893	277.695
Afgang	457.547	0
Årets nedskrivninger	-1.250.000	0
Årets afskrivninger	0	11.000
Op- og nedskrivninger 31. december 2013	105.440	288.695
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2013	**11.950.000**	**0**
Offentlig ejendomsværdi 1. januar 2013	12.990.000	

Noter til årsrapporten

6. Egenkapital	Aktiekapital	Overført resultat	Opskrivnings henlæggel	I alt
Egenkapital 1. januar 2013	2.000.000	-13.481.442	0	-11.481.442
Overført af årets resultat	0	-1.593.137	0	-1.593.137
Årets nedskrivning ejendomme ..	0	0	0	0
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode ...	0	0	0	0
Egenkapital 31. december 2013 ..	**2.000.000**	**-15.074.579**	**0**	**-13.074.579**

Aktiekapital	**2013 kr.**
Aktiekapitalen er fordelt således:	
2.000 stk. af kr. 1.000	**2.000.000**
som fremkommer således:	
Aktiekapital 1. januar 2008	2.000.000
	2.000.000

Noter til årsrapporten

7. Langfristede gældsforpligtelser	31.12.2012 gæld i alt	31.12.2013 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til kreditinstitutter	19.898.789	12.329.133	0	9.875.605
	19.898.789	**12.329.133**	**0**	**9.875.605**

8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter er stillet pant i selskabets værdipapirbeholdning og fast ejendom.