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

Satra ApS

(CVR. nr. 56 07 15 12)

Årsrapport 2014

(39. Regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 24/6 2015.

Dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2-3
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsrapport 2014	
Anvendt regnskabspraksis	6-8
Resultatopgørelse	9
Balance pr. 31. december 2014	10-11
Noter til årsrapporten	12-15

Ledelsespåtegning

Direktionen og bestyrelsen har dags dato aflagt årsrapporten for 2014 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 19. juni 2015

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 sikrer 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 2014 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2014 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 19. juni 2015

Grant Thornton

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Per Lundahl

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	

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.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for 2014 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.

Anvendt regnskabspraksis

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme
Omkostninger vedrørende investerings ejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelses omkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Målingen sker ved anvendelse af en af kastbaseret model. Afkastsatserne (forrentnings kravet) fastsættes ejendom for ejendom.

Omkostninger, der tilfører en investerings ejendom nye eller for bedrede egenskaber i forhold til anskaffelses tidspunktet og som der ved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, til lægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller for bedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under "omkostninger vedrørende investeringsejendomme".

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "værdireguleringer af ejendomme".

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%.

Resultatopgørelse for året 2014

	Note	2014 kr.	2013 tkr.
Bruttoresultat		589.012	483
Værdiregulering investeringsejendomme		-147.603	-1.250
Personaleomkostninger	2	-203.034	-326
Afskrivninger	3	0	24
Resultat af primær drift		238.375	-1.069
Finansielle indtægter		439.467	0
Finansielle omkostninger		-327.683	-604
Resultat før skat		350.159	-1.673
Skat af årets resultat	4	0	0
Årets resultat		**350.159**	**-1.673**
Forslag til resultatdisponering			
Overføres til overført resultat		350.159	-1.673
Reserve for nettoopskrivninger		0	0
Udbytte for regnskabsåret		0	0
Disponeret i alt		**350.159**	**-1.673**

Balance pr. 31. december 2014
Aktiver

	Note	2014 kr	2013 tkr.
Anlægsaktiver			
Materielle anlægsaktiver			
Investeringsejendomme	5	11.950.000	11.950
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5	0	0
		11.950.000	11.950
Anlægsaktiver i alt		11.950.000	11.950
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender			
Periodeafgrænsningsposter		13.553	8
Andre tilgodehavender		0	308
		13.553	316
Likvide beholdninger		4.351	869
Værdipapirer		50.000	50
AKTIVER I ALT		**12.017.904**	**13.185**

Balance pr. 31. december 2014
Passiver

	Note	2014 kr.	2013 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	-14.724.418	-15.074
		-12.724.418	-13.074
Gæld			
Langfristet gæld			
Langfristet gæld til kreditinstitutter i øvrigt	7	16.751.829	12.329
Kortfristet gæld			
Kortfristet del af langfristet gæld		20.000	0
Gæld til kreditinstitutter		6.994.211	12.934
Anden gæld		976.282	996
		7.990.493	13.930
PASSIVER I ALT		**12.017.904**	**13.185**
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

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.

	2014 kr.	2013 tkr.
2. Personaleomkostninger		
Gager og lønninger	198.100	322
Andre udgifter til social sikring	4.934	4
	203.034	**326**
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	1	1
3. Afskrivninger		
Afskrivninger	0	11
Gevinst ved salg af anlægsaktiver	0	-35
	0	**-24**
4. Skat af årets resultat		
Skat tidligere år	0	0
Regulering udskudt skat	0	0
	0	**0**

Noter til årsrapporten

5. Materielle anlægsaktiver	Investeringsejendomme	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Kostpris 1. januar 2014	11.844.560	288.695
Tilgang	147.603	0
Afgang	0	-288.695
Kostpris 31. december 2014	11.992.163	0
Op- og nedskrivninger 1. januar 2014	105.440	288.695
Afgang	0	-288.695
Årets nedskrivninger	-147.603	0
Årets afskrivninger	0	0
Op- og nedskrivninger 31. december 2014	-42.163	0
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2014	**11.950.000**	**0**
Offentlig ejendomsværdi 1. januar 2014	12.820.000	

Noter til årsrapporten

6. Egenkapital	Aktiekapital	Overført resultat	Opskrivnings henlæggel	I alt
Egenkapital 1. januar 2014	2.000.000	-15.074.577	0	-13.074.577
Overført af årets resultat	0	350.159	0	350.159
Årets nedskrivning ejendomme ..	0	0	0	0
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode ...	0	0	0	0
Egenkapital 31. december 2014 ..	**2.000.000**	**-14.724.418**	**0**	**-12.724.418**

Aktiekapital	**2014 kr.**
Aktiekapitalen er fordelt således:	
2.000 stk. af kr. 1.000	**2.000.000**
som fremkommer således:	
Aktiekapital 1. januar 2009	2.000.000
	2.000.000

Noter til årsrapporten

7. Langfristede gældsforpligtelser	31.12.2013 gæld i alt	31.12.2014 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til kreditinstitutter	12.329.133	16.771.829	20.000	9.875.605
	12.329.133	**16.771.829**	**20.000**	**9.875.605**

8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

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