



Ri  
Haslegårdsvej 8-12  
8210 Aarhus V  
P: +45 43 50 50 50  
CVR-nr. 53 37 19 14  
W: [www.ri.dk](http://www.ri.dk)

## SEGTO Ejendomsinvest ApS

---

### Årsrapport for 2020/21

Knud Hjortøsvej 1  
4760 Vordingborg  
CVR-nr. 41 82 07 99

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 20. juni 2022

Benny Elbæk Petersen  
dirigent



## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 5. november - 31. december	8
Balance 31. december	9
Egenkapitalopgørelse	11
Noter	12



## Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 5. november 2020 - 31. december 2021 for SEGTO Ejendomsinvest ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 5. november 2020 - 31. december 2021.

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

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vordingborg, den 20. juni 2022

### Direktion

Benny Elbæk Petersen  
direktør



## Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

### *Til kapitalejeren i SEGTO Ejendomsinvest ApS*

Vi har opstillet årsrapporten for SEGTO Ejendomsinvest ApS for regnskabsåret 5. november 2020 - 31. december 2021 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere virksomheden med at udarbejde og præsentere årsrapporten i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsrapporten samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsrapporten, er virksomhedens ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, virksomheden har givet os til brug for at opstille årsrapporten. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Aarhus, den 20. juni 2022

Ri Statsautoriseret Revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 53 37 19 14

Kristian Stenholm Koch  
statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne28702



## Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	SEGTO Ejendomsinvest ApS Knud Hjortøsvej 1 4760 Vordingborg CVR-nr.: 41 82 07 99 Regnskabsperiode: 5. november 2020 - 31. december 2021 Stiftet: 5. november 2020 Hjemsted: Vordingborg
<b>Direktion</b>	Benny Elbæk Petersen, direktør
<b>Revisor</b>	Ri Statsautoriseret Revisionsaktieselskab Haslegårdsvej 8-12 8210 Aarhus V



## Ledelsesberetning

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets formål er at drive virksomhed som ejendomsselskab samt dermed beslægtet virksomhed, herunder projektudvikling, eje, drive, administrere og udleje fast ejendom.

### **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabets resultatopgørelse for 2020/21 udviser et overskud på kr. 1.000, og selskabets balance pr. 31. december 2021 udviser en egenkapital på kr. 41.000.



## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for SEGTO Ejendomsinvest ApS for 2020/21 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsrapporten for 2020/21 er aflagt i kr.

Der er ingen sammenligningstal, idet 2020/21 er selskabets første regnskabsperiode.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover 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 vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

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

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

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles 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 tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

## Resultatopgørelsen

### Nettoomsætning

Huslejeindtægter består af huslejeindtægter vedrørende beboelse. Indtægterne indregnes i resultatopgørelsen månedsvist ved forfald.

### Driftsomkostninger

Driftsomkostninger ejendomme består af omkostninger, som direkte er forbundet med udlejningen af ejendommene, herunder ejendomsskat, vedligeholdelse og lignende.



## Anvendt regnskabspraksis

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

### Skat af årets resultat

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

Årets skat, som består af årets aktuelle selskabsskat og ændring 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

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug. For egne fremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og løn.





## Anvendt regnskabspraksis

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

	<b>Brugstid</b>	<b>Restværdi</b>
Bygninger	50 år	80 %

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsomkostninger.

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

### **Egenkapital**

#### **Udbytte**

Foreslået udbytte vises som en særskilt post under egenkapitalen. Udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

### **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.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

### **Gældsforpligtelser**

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, så forskellen mellem nettoprovenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.



## Resultatopgørelse 5. november - 31. december

	Note	2020/21 kr.
<b>Nettoomsætning</b>		<b>45.500</b>
Andre eksterne omkostninger		<u>-44.049</u>
<b>Bruttoresultat</b>		<b>1.451</b>
Finansielle omkostninger		<u>-191</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>1.260</b>
Skat af årets resultat	2	<u>-260</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>1.000</u></b>
Overført resultat		<u>1.000</u>
		<b><u>1.000</u></b>



## Balance 31. december

	Note	2020/21 kr.
<b>Aktiver</b>		
Grunde og bygninger		<u>656.850</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<u><b>656.850</b></u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u><b>656.850</b></u>
Tilgodehavende moms og afgifter		<u>832</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<u><b>832</b></u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u><b>55.410</b></u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u><b>56.242</b></u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u><u><b>713.092</b></u></u>



## Balance 31. december

	Note	2020/21 kr.
<b>Passiver</b>		
Virksomhedskapital		40.000
Overført resultat		<u>1.000</u>
<b>Egenkapital</b>		<b><u>41.000</u></b>
Forudbetalt leje		26.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser		12.000
Gæld til tilknyttede virksomheder		633.000
Selskabsskat		260
Anden gæld		<u>832</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>672.092</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>672.092</u></b>
<b>Passiver i alt</b>		<b><u><u>713.092</u></u></b>
Eventualforpligtelser	3	



## Egenkapitaloppgørelse

	<u>Virksomhedskapi- tal</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 5. november 2020	0	0	0
Årets resultat	0	1.000	1.000
Kontant indbetaling i forbindelse med stiftelse	40.000	0	40.000
<b>Egenkapital 31. december 2021</b>	<b>40.000</b>	<b>1.000</b>	<b>41.000</b>



## Noter

	2020/21 kr.
<b>1 Personaleomkostninger</b>	
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>0</u>
<b>2 Skat af årets resultat</b>	
Årets aktuelle skat	<u>260</u>
	<u><u>260</u></u>
<b>3 Eventualforpligtelser</b>	
<p>Selskabet er sambeskattet med moderselskabet SEGTO Holding ApS (Administrationselskab) og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat for indkomståret 2021 og frem samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties, som forfalder til betaling 1. juli 2022 eller senere.</p>	