



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

SEGTO Ejendomsinvest ApS

Årsrapport for 2022

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

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 12. juli 2023

Benny Elbæk Petersen
dirigent



Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	9
Balance 31. december	10
Noter	12



Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 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 2022 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

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 12. juli 2023

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 1. januar - 31. december 2022 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 12. juli 2023

Ri Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
CVR-nr. 53 37 19 14

Kristian Stenholm Koch
statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne28702



Selskabsoplysninger

Selskabet	SEGTO Ejendomsinvest ApS Knud Hjortøsvej 1 4760 Vordingborg CVR-nr.: 41 82 07 99 Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2022 Stiftet: 5. november 2020 Hjemsted: Vordingborg
Direktion	Benny Elbæk Petersen, direktør
Revisor	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 2022 udviser et underskud på kr. 15.675, og selskabets balance pr. 31. december 2022 udviser en egenkapital på kr. 25.325.



Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for SEGTO Ejendomsinvest ApS for 2022 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2022 er aflagt i kr.

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 regnskabspost nedenfor.

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.



Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelsen

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.

Andre eksterne omkostninger

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

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

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.



Anvendt regnskabspraksis

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.

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.

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

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	50 år	80 %

Fortjeneste og tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgsprisen med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet.

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

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kassebeholdning samt indestående i pengeinstitutter.

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.



Anvendt regnskabspraksis

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

Gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.



Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2022 kr.	2021 kr.
Omsætning		53.853	45.500
Andre eksterne omkostninger		-65.807	-44.049
Bruttoresultat		-11.954	1.451
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		-3.278	0
Resultat før finansielle poster		-15.232	1.451
Finansielle omkostninger		-443	-191
Resultat før skat		-15.675	1.260
Skat af årets resultat		0	-260
Årets resultat		-15.675	1.000
Overført resultat		-15.675	1.000
		-15.675	1.000



Balance 31. december

	Note	2022 kr.	2021 kr.
Aktiver			
Grunde og bygninger		<u>816.182</u>	<u>656.850</u>
Materielle anlægsaktiver		<u>816.182</u>	<u>656.850</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>816.182</u>	<u>656.850</u>
Tilgodehavende moms og afgifter		<u>0</u>	<u>832</u>
Tilgodehavender		<u>0</u>	<u>832</u>
Likvide beholdninger		<u>35.004</u>	<u>55.410</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>35.004</u>	<u>56.242</u>
Aktiver i alt		<u><u>851.186</u></u>	<u><u>713.092</u></u>



Balance 31. december

	Note	2022 kr.	2021 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		40.000	40.000
Overført resultat		-14.675	1.000
Egenkapital		25.325	41.000
Forudbetalt leje		30.600	26.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser		12.000	12.000
Gæld til tilknyttede virksomheder		783.261	633.000
Anden gæld		0	832
Selskabsskat		0	260
Kortfristede gældsforpligtelser		825.861	672.092
Gældsforpligtelser i alt		825.861	672.092
Passiver i alt		851.186	713.092
Eventualforpligtelser	1		



Noter

1 Eventualforpligtelser

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.