
Say Estate ApS

Muslingevej 40, 8250 Egå

Årsrapport for
18. august 2021 - 31. december 2022

CVR-nr. 42 60 77 11

Årsrapporten er
fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære
generalforsamling
den 31/3 2023

Kasper Schou
Meldgaard
Dirigent



Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	2
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger	4
Årsregnskab	
Resultatopgørelse 18. august - 31. december	5
Balance 31. december	6
Egenkapitalopgørelse	8
Noter til årsregnskabet	9

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 18. august 2021 - 31. december 2022 for Say Estate ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2021/22.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Egå, den 31. marts 2023

Direktion

Kasper Schou Meldgaard
Direktør

Nikolaj Duve
Direktør

Generalforsamlingen har besluttet, at årsregnskabet for det kommende regnskabsår ikke skal revideres.

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejerne i Say Estate ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Say Estate ApS for regnskabsåret 18. august 2021 - 31. december 2022, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 18. august 2021 - 31. december 2022 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisorerers standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet ”Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet”. Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants’ internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

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 for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Aarhus C, den 31. marts 2023

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33 77 12 31

Mads Meldgaard
statsautoriseret revisor
mne24826

Martin Stenstrup Toft
statsautoriseret revisor
mne42786

Selskabsoplysninger

Selskabet Say Estate ApS
Muslingevej 40
8250 Egå
CVR-nr: 42 60 77 11
Regnskabsperiode: 18. august 2021 - 31. december 2022
Hjemstedskommune: Aarhus

Direktion Kasper Schou Meldgaard
Nikolaj Duve

Revisor PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Jens Chr. Skous Vej 1
8000 Aarhus C

Resultatopgørelse 18. august 2021 - 31. december 2022

	Note	2021/22 DKK 16 måneder
Bruttoresultat		423.263
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		-233.948
Resultat før finansielle poster		189.315
Finansielle omkostninger		-356.979
Resultat før skat		-167.664
Skat af årets resultat	3	-24.750
Årets resultat		-192.414

Resultatdisponering

	2021/22 DKK
Forslag til resultatdisponering	
Overført resultat	-192.414
	-192.414

Balance 31. december 2022

Aktiver

	<u>Note</u>	<u>2021/22</u> DKK
Grunde og bygninger		<u>11.613.605</u>
Materielle anlægsaktiver	4	<u>11.613.605</u>
Anlægsaktiver		<u>11.613.605</u>
Andre tilgodehavender		<u>174.930</u>
Tilgodehavender		<u>174.930</u>
Likvide beholdninger		<u>118.357</u>
Omsætningsaktiver		<u>293.287</u>
Aktiver		<u>11.906.892</u>

Balance 31. december 2022

Passiver

	Note	2021/22
		DKK
Selskabskapital		40.000
Overført resultat		-192.414
Egenkapital		-152.414
Gæld til realkreditinstitutter		5.340.250
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		6.367.650
Langfristede gældsforpligtelser	5	11.707.900
Gæld til realkreditinstitutter	5	303.228
Selskabsskat		24.750
Anden gæld		23.428
Kortfristede gældsforpligtelser		351.406
Gældsforpligtelser		12.059.306
Passiver		11.906.892
Going concern	1	
Væsentligste aktiviteter	2	
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	6	
Anvendt regnskabspraksis	7	

Egenkapitalopgørelse

	Selskabs- kapital	Overført resultat	I alt
	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 18. august	0	0	0
Kontant indbetaling i forbindelse med stiftelse	40.000	0	40.000
Årets resultat	0	-192.414	-192.414
Egenkapital 31. december	40.000	-192.414	-152.414

Noter til årsregnskabet

1. Going concern

Selskabet har i regnskabsåret 2022 realiseret et negativt resultat på TDKK 192. Selskabets egenkapital er negativ med TDKK 152 pr. 31. december 2022, hvoraf selskabskapitalen udgør TDKK 40, hvorfor selskabet har tabt mere end halvdelen af selskabskapitalen og dermed er omfattet af selskabslovens regler om kapitaltab.

Ledelsen forventer, at selskabskapitalen reetableres gennem egen indtjening.

Selskabets kapitalejere har afgivet en tilbagetrædelseserklæring, hvori kapitalejernes nettotilgodehavende udgørende TDKK 6.368 træder tilbage for øvrige kreditorer, nuværende som fremtidige.

Baseret herpå er årsregnskabet for 2022 aflagt under forudsætning om fortsat drift.

2. Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktivitet er investering i og udlejning af ejendomme.

3. Skat af årets resultat

	2021/22 DKK
Årets aktuelle skat	24.750
	<u>24.750</u>

4. Materielle anlægsaktiver

	Grunde og bygninger DKK
Kostpris 18. august	0
Tilgang i årets løb	11.847.553
Kostpris 31. december	<u>11.847.553</u>
Ned- og afskrivninger 18. august	0
Årets afskrivninger	233.948
Ned- og afskrivninger 31. december	<u>233.948</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>11.613.605</u>
Afskrives over	<u>20-35 år</u>

Noter til årsregnskabet

5. Langfristede gældsforpligtelser

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

	<u>2021/22</u> DKK
Gæld til realkreditinstitutter	
Efter 5 år	4.200.790
Mellem 1 og 5 år	<u>1.139.460</u>
Langfristet del	5.340.250
Inden for 1 år	<u>303.228</u>
	<u>5.643.478</u>
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	
Efter 5 år	0
Mellem 1 og 5 år	<u>6.367.650</u>
Langfristet del	<u>6.367.650</u>
Inden for 1 år	<u>0</u>
	<u>6.367.650</u>

6. Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

Pant og sikkerhedsstillelse

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:

Realkreditpantebreve på i alt TDKK 6.000, der giver pant i grunde og bygninger til en samlet regnskabsmæssig værdi på 11.613.605

Kautions- og garantiforpligtelser

Selskabet har stillet bankgaranti på TDKK 700

Noter til årsregnskabet

7. Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Say Estate ApS for 2021/22 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Årsregnskabet for 2021/22 er aflagt i DKK.

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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.

Resultatopgørelse

Nettoomsætning

Huslejeindtægter indregnes lineært i perioden.

Nettoomsætningen måles til det modtagne vederlag og indregnes eksklusive moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til administration mv.

Bruttoresultat

Bruttofortjeneste opgøres med henvisning til årsregnskabslovens § 32 som et sammendrag af nettoomsætning og andre eksterne omkostninger.

Af- og nedskrivninger

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

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, som består af årets aktuelle skat og årets udskudte skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til egenkapitaltransaktioner.

Noter til årsregnskabet

Selskabet er sambeskattet med . Den danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

Balance

Materielle anlægsaktiver

Afskrivningsperiode og restværdi revurderes årligt.

Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealiseringsværdi, hvilket normalt udgør nominel værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af 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 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.

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 eller i egenkapitalen, når den udskudte skat vedrører poster, der er indregnet i egenkapitalen.

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

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. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Finansielle gældsforpligtelser

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.