
Say Estate ApS

Muslingevej 40, 8250 Egå

Årsrapport for 2023

CVR-nr. 42 60 77 11

Årsrapporten er
fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære
generalforsamling
den 30/4 2024

Kasper Schou
Meldgaard
Dirigent



Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger	3
Årsregnskab	
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	4
Balance 31. december	5
Egenkapitalopgørelse	7
Noter til årsregnskabet	8

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 for Say Estate ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Selskabet opfylder betingelserne for at undlade at lade årsregnskabet revidere.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2023.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Egå, den 30. april 2024

Direktion

Kasper Schou Meldgaard
direktør

Nikolaj Duve
direktør

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til ledelsen i Say Estate ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Say Estate ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis.

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

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

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er Deres 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, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Aarhus C, den 30. april 2024

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: 1. januar - 31. december

Stiftet: 18. august 2021

Regnskabsår: 2. regnskabsår

Hjemstedskommune: Aarhus

Direktion

Kasper Schou Meldgaard
Nikolaj Duve

Revisor

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2023	2021/22
		DKK 12 måneder	DKK 16 måneder
Bruttofortjeneste		641.755	423.263
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		-341.452	-233.948
Resultat før finansielle poster		300.303	189.315
Finansielle indtægter		7.431	0
Finansielle omkostninger		-302.260	-356.979
Resultat før skat		5.474	-167.664
Skat af årets resultat	3	0	-24.750
Årets resultat		5.474	-192.414

Resultatdisponering

	2023	2021/22
	DKK	DKK
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat	5.474	-192.414
	5.474	-192.414

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2023	2021/22
		DKK	DKK
Grunde og bygninger		11.329.229	11.613.605
Materielle anlægsaktiver	4	11.329.229	11.613.605
Anlægsaktiver		11.329.229	11.613.605
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		21.428	0
Andre tilgodehavender		115.468	174.930
Tilgodehavender		136.896	174.930
Likvide beholdninger		404.584	118.357
Omsætningsaktiver		541.480	293.287
Aktiver		11.870.709	11.906.892

Balance 31. december

Passiver

	Note	2023	2021/22
		DKK	DKK
Selskabskapital		40.000	40.000
Overført resultat		-186.940	-192.414
Egenkapital		-146.940	-152.414
Gæld til realkreditinstitutter		5.036.815	5.340.250
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		6.621.659	6.367.650
Langfristede gældsforpligtelser	5	11.658.474	11.707.900
Gæld til realkreditinstitutter	5	303.435	303.228
Selskabsskat		0	24.750
Anden gæld		55.740	23.428
Kortfristede gældsforpligtelser		359.175	351.406
Gældsforpligtelser		12.017.649	12.059.306
Passiver		11.870.709	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 1. januar	40.000	-192.414	-152.414
Årets resultat	0	5.474	5.474
Egenkapital 31. december	40.000	-186.940	-146.940

Noter til årsregnskabet

1. Going concern

Selskabets egenkapital er negativ med TDKK 146 pr. 31. december 2023, 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 2023 aflagt under forudsætning om fortsat drift.

2. Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktivitet er investering i og udlejning af ejendomme.

3. Skat af årets resultat

Årets aktuelle skat

	2023	2021/22
	DKK 12 måneder	DKK 16 måneder
	0	24.750
	0	24.750

4. Materielle anlægsaktiver

	Grunde og bygninger
	DKK
Kostpris 1. januar	11.847.553
Tilgang i årets løb	57.076
Kostpris 31. december	<u>11.904.629</u>
Ned- og afskrivninger 1. januar	233.948
Årets afskrivninger	341.452
Ned- og afskrivninger 31. december	<u>575.400</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>11.329.229</u>
Afskrives over	<u>20-35 år</u>

Noter til årsregnskabet

	<u>2023</u>	<u>2021/22</u>
	DKK	DKK
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:		
Gæld til realkreditinstitutter		
Efter 5 år	3.820.075	4.200.790
Mellem 1 og 5 år	<u>1.216.740</u>	<u>1.139.460</u>
Langfristet del	5.036.815	5.340.250
Inden for 1 år	<u>303.435</u>	<u>303.228</u>
	<u>5.340.250</u>	<u>5.643.478</u>
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		
Efter 5 år	0	0
Mellem 1 og 5 år	<u>6.621.659</u>	<u>6.367.650</u>
Langfristet del	6.621.659	6.367.650
Inden for 1 år	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u>6.621.659</u>	<u>6.367.650</u>
	<u>2023</u>	<u>2021/22</u>
	DKK	DKK
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	11.329.229	11.613.605

Noter til årsregnskabet

7. Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Say Estate ApS for 2023 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskabet for 2023 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.

Noter til årsregnskabet

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.

Balance

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.