

A/S Segalit af 1/4-1987

**Ansøvej 32
8653 Them**

CVR-nr. 53 72 35 19

ÅRSRAPPORT

2023

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling

den 27 / 2 2024

Christian Kjær
dirigent

Indholdsfortegnelse

Påtegninger

Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors reviewerklæring	4

Ledelsesberetning mv.

Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6

Årsregnskab 1. januar - 31. december 2023

Resultatopgørelse	7
Balance	8
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	13

Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for 2023 for A/S Segalit af 1/4-1987.

Årsrapporten, der ikke er revideret, aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Bestyrelsen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Them, den 27 / 2 2024

Direktion

Nomi Brask Christiansen

Bestyrelse

Susan Astani-Kjær
formand

Nomi Brask Christiansen

Peter Bastiansen

Den uafhængige revisors erklæring om review

Til kapitalejerne i A/S Segalit af 1/4-1987

Vi har udført review af årsregnskabet for A/S Segalit af 1/4-1987 for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis.

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. Vi har udført vores review i overensstemmelse med den internationale standard vedrørende opgaver om review af historiske regnskaber og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi udtrykker en konklusion om, hvorvidt vi er blevet bekendt med forhold, der giver os grund til at mene, at regnskabet som helhed ikke i alle væsentlige henseender er udarbejdet i overensstemmelse med den relevante regnskabsmæssige begrebsramme. Dette kræver også, at vi overholder relevante etiske krav.

Et review af et regnskab udført efter den internationale standard vedrørende opgaver om review af historiske regnskaber er en erklæringsopgave med begrænset sikkerhed. Revisor udfører handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, samt anvendelse af analytiske handlinger og vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af de handlinger, der udføres ved et review, er betydeligt mindre end ved en revision udført efter de internationale standarder om revision. Vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Konklusion

Ved det udførte review er vi ikke blevet bekendt med forhold, der giver os grund til at mene, at årsregnskabet ikke giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2023 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Silkeborg, den 27 / 2 2024

Blicher Revision & Rådgivning

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
CVR-nr. 78 33 78 18

Jan Hjorth
statsaut. revisor
mne15242

Selskabsoplysninger

Selskabet	A/S Segalit af 1/4-1987 Ansøvej 32 8653 Them
	E-mail: info@ck-law.dk
	CVR-nr.: 53 72 35 19
	Stiftet: 17. juli 1975
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Susan Astani-Kjær, formand Nomi Brask Christiansen Peter Bastiansen
Direktion	Nomi Brask Christiansen
Revisor	Blicher Revision & Rådgivning Statsautoriseret Revisionsaktieselskab Søndergade 25 8600 Silkeborg
	Jan Hjorth, statsaut. revisor Stine Laursen, revisor HD

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet består af køb, drift og salg af investeringsobjekter, herunder fast ejendom samt anden i forbindelse hermed stående virksomhed efter bestyrelsens skøn.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har fortsat sine normale driftsaktiviteter. I regnskabsåret har ledelsen valgt at omprioritere prioritetslånene i selskabets ejendom, hvorved der er realiseret en kursgevinst på t.kr. 5.007. Der har ikke herudover været enkeltstående begivenheder i regnskabsåret, som er af så væsentlig karakter, at det kræver omtale i ledelsesberetningen.

Årets udvikling og resultat anses for tilfredsstillende.

Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Resultatopgørelse

1. januar - 31. december

	2023	2022 kr. 1.000
BRUTTOFORTJENESTE	1.613.376	1.309
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	-171.303	-171
DRIFTSRESULTAT	1.442.073	1.138
Andre finansielle indtægter	5.015.586	0
Andre finansielle omkostninger	-471.156	-298
RESULTAT FØR SKAT	5.986.503	840
Skat af årets resultat	-1.319.492	-186
ÅRETS RESULTAT	4.667.011	654
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Overført resultat	4.667.011	654
DISPONERET I ALT	4.667.011	654

Balance 31. december
AKTIVER

Note	2023	2022 kr. 1.000
2 Grunde og bygninger	29.224.918	29.397
Materielle anlægsaktiver	29.224.918	29.397
ANLÆGSAKTIVER	29.224.918	29.397
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	157.471	146
Udskudt skatteaktiv	152.000	264
Tilgodehavender	309.471	410
Likvide beholdninger	2.435.206	1.940
OMSÆTNINGSAKTIVER	2.744.677	2.350
AKTIVER	31.969.595	31.747

Balance 31. december**PASSIVER**

Note	2023	2022 kr. 1.000
Virksomhedskapital.....	6.500.000	6.500
Overført resultat.....	5.778.347	1.111
EGENKAPITAL.....	12.278.347	7.611
Prioritetsgæld.....	16.824.779	20.500
Deposita.....	785.278	783
3 Langfristede gældsforpligtelser.....	17.610.057	21.283
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser.....	164.154	823
Kreditinstitutter	0	188
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....	429.752	201
4 Selskabsskat.....	1.208.373	365
Periodeafgrænsningsposter.....	278.861	270
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	51	1.006
Kortfristede gældsforpligtelser	2.081.191	2.853
GÆLDSFORPLIGTELSE	19.691.248	24.136
PASSIVER	31.969.595	31.747
5 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.		
6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	2023	2022 kr. 1.000
Virksomhedskapital primo	6.500.000	6.500
Virksomhedskapital ultimo	6.500.000	6.500
Overført resultat, primo	1.111.336	457
Årets resultat.....	4.667.011	654
Overført resultat ultimo.....	5.778.347	1.111
EGENKAPITAL.....	12.278.347	7.611

Noter

	2023	2022 kr. 1.000		
1 Antal personer beskæftiget				
Antal personer beskæftiget i gennemsnit.....	1	1		
	<u>1</u>	<u>1</u>		
				Grunde og bygninger
2 Materielle anlægsaktiver				
Kostpris 1. januar 2023.....		29.995.780		
Årets tilgang		0		
Afgang		0		
		<u>29.995.780</u>		
Kostpris 31. december 2023.....		29.995.780		
Af-/nedskrivninger 1. januar 2023		-599.559		
Af-/nedskrivninger på afhændede aktiver		0		
Af-/nedskrivninger		-171.303		
		<u>-770.862</u>		
Af-/nedskrivninger 31. december 2023.....		-770.862		
		<u>29.224.918</u>		
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023.....		29.224.918		
		<u>29.224.918</u>		
	1/1 2023	31/12 2023	Afdrag	Restgæld
	Gæld i alt	Gæld i alt	næste år	efter 5 år
3 Langfristede gældsforpligtelser				
Prioritetsgæld.....	21.323.286	16.988.933	164.154	16.097.529
Deposita.....	783.422	785.278	0	785.278
	<u>22.106.708</u>	<u>17.774.211</u>	<u>164.154</u>	<u>16.882.807</u>
	<u>22.106.708</u>	<u>17.774.211</u>	<u>164.154</u>	<u>16.882.807</u>

Noter

	2023	2022 kr. 1.000
4 Selskabsskat		
Selskabsskat, primo	364.773	154
Skat af årets resultat.....	1.207.492	211
Restskat overført til skattekonto.....	-210.980	0
Betalt indkomstskat i regnskabsåret	-152.912	0
	<u>1.208.373</u>	<u>365</u>

5 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

Kautions-, pensions- og garantiforpligtelser andrager kr. 0.

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har givet pant i grunde og bygninger til sikkerhed for realkreditgæld. Pantet udgør kr. 16.824.779 og den regnskabsmæssige værdi af de pantsatte aktiver er kr. 29.224.918.

Pantsætninger og sikkerhedsstillelse herudover andrager kr. 0.

Anvendt regnskabspraksis

GENERELT

Årsregnskabet for A/S Segalit af 1/4-1987 for 2023 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler for regnskabsklasse C-selskaber.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

RESULTATOPGØRELSEN

Generelt

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne ”nettoomsætning, andre driftsindtægter, investeringsejendommens driftsomkostninger samt andre eksterne omkostninger”.

Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter for beboelses- og erhvervslejemål og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

Investeringsejendommenes driftsomkostninger

Ejendommenes driftsomkostninger omfatter omkostninger direkte til drift af udlejningsejendommen, herunder ejendomsskatter, forsikring og vedligeholdelse mv.

Andre eksterne omkostninger

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

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

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.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger eller genindvindingsværdien, hvor denne er lavere.

Anvendt regnskabspraksis

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

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører, direkte lønforbrug samt indirekte produktionsomkostninger.

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

	<u>Brugstid</u>	<u>Restværdi</u>
Bygninger	100 år	40%
Installationer	10-25 år	0%

Småaktiver og aktiver med kort levetid, som enkeltvis og akkumuleret er uvæsentlige, indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsmkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter/andre driftsomkostninger.

Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning. Er dette tilfældet, gennemføres en nedskrivningstest til afgørelse af, om genindvindingsværdien er lavere end den regnskabsmæssige værdi, og der nedskrives til denne lavere genindvindingsværdi.

Genindvindingsværdien for aktivet opgøres som den højeste værdi af nettosalgsprisen og kapitalværdien. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede pengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter på bankkonti samt kontante beholdninger.

Anvendt regnskabspraksis

Udbytte

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som en særskilt post under egenkapitalen. Forslag til 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.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat 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. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

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. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22%.

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, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Periodeafgrænsningsposter

Under periodeafgrænsningsposter indregnes modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

"Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument."

Nomi Brask Christiansen (CPR valideret)

Direktionsmedlem

Serienummer: 32a0f7ff-27e3-4dd9-8fff-ab7bc5cb2f65

IP: 87.49.xxx.xxx

2024-03-06 08:51:39 UTC



Nomi Brask Christiansen (CPR valideret)

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 32a0f7ff-27e3-4dd9-8fff-ab7bc5cb2f65

IP: 87.49.xxx.xxx

2024-03-06 08:51:39 UTC



Susan Astani-Kjær (CPR valideret)

Bestyrelsesformand

Serienummer: e85fcabd-465c-4ce8-9cbd-6619a2dd9aff

IP: 90.116.xxx.xxx

2024-03-11 09:50:11 UTC



Peter Bastiansen (CPR valideret)

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: e542bf92-ddc4-4f8c-8922-072dcb90013e

IP: 188.177.xxx.xxx

2024-03-14 12:42:47 UTC



Poul Christian Tage Kjær (CPR valideret)

Dirigent

Serienummer: 6595d943-49f6-4e99-ae80-25c147e9a43f

IP: 90.116.xxx.xxx

2024-03-19 08:35:42 UTC



Jan Hjorth

BLICHER REVISION & RÅDGIVNING STATS-AUTORISERET
REVISIONSAKTIESELSKAB CVR: 78337818

Statsautoriseret revisor

På vegne af: Blicher Revision & Rådgivning

Serienummer: 24ad5f4f-54b0-440b-8565-b9b5ef35323d

IP: 92.246.xxx.xxx

2024-03-19 08:38:18 UTC



Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: **https://penneo.com/validator**