

# Say Estate ApS

Muslingevej 40, 8250 Egå

## Årsrapport for 2025

CVR-nr. 42 60 77 11

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 10/03/2026

**Kasper Schou Meldgaard**  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

### **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 2025 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 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2025.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Egå, den 10. marts 2026

### 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 2025 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 10. marts 2026

**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: 4. 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

(DKK)	Note	2025	2024
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>750.332</b>	<b>735.337</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		-344.306	-344.306
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>406.026</b>	<b>391.031</b>
Finansielle indtægter		11.882	9.261
Finansielle omkostninger		-332.794	-310.300
<b>Resultat før skat</b>		<b>85.114</b>	<b>89.992</b>
Skat af årets resultat	4	-81.323	-138.885
<b>Årets resultat</b>		<b>3.791</b>	<b>-48.893</b>

### Resultatdisponering

(DKK)	2025	2024
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Overført resultat	3.791	-48.893
	<b>3.791</b>	<b>-48.893</b>

## Balance 31. december

### Aktiver

(DKK)	Note	2025	2024
Grunde og bygninger		10.640.617	10.984.923
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	5	<b>10.640.617</b>	<b>10.984.923</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>10.640.617</b>	<b>10.984.923</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		110.834	12.500
Andre tilgodehavender		247.505	238.944
<b>Tilgodehavender</b>		<b>358.339</b>	<b>251.444</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>893.939</b>	<b>738.265</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>1.252.278</b>	<b>989.709</b>
<b>Aktiver</b>		<b>11.892.895</b>	<b>11.974.632</b>

## Balance 31. december

### Passiver

(DKK)	Note	2025	2024
Selskabskapital		40.000	40.000
Overført resultat		-232.042	-235.833
<b>Egenkapital</b>		<b>-192.042</b>	<b>-195.833</b>
Gæld til realkreditinstitutter		4.429.107	4.733.172
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		7.161.231	6.886.525
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	6	<b>11.590.338</b>	<b>11.619.697</b>
Gæld til realkreditinstitutter	6	304.064	303.643
Selskabsskat		75.323	126.884
Anden gæld		115.212	120.241
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>494.599</b>	<b>550.768</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>12.084.937</b>	<b>12.170.465</b>
<b>Passiver</b>		<b>11.892.895</b>	<b>11.974.632</b>
Going concern	1		
Væsentligste aktiviteter	2		
Medarbejderforhold	3		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	7		
Anvendt regnskabspraksis	8		

## Egenkapitalopgørelse

<b>(DKK)</b>	<b>Selskabskapital</b>	<b>Overført resultat</b>	<b>I alt</b>
Egenkapital 1. januar	40.000	-235.833	-195.833
Årets resultat	0	3.791	3.791
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b>40.000</b>	<b>-232.042</b>	<b>-192.042</b>

## Noter til årsregnskabet

### 1. Going concern

Selskabets egenkapital er negativ med TDKK 192 pr. 31. december 2025, hvoraf selskabskapitalen udgør TDKK 40, hvorfor selskabet har tabt hele 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 7.161 træder tilbage for realkreditinstitutters tilgodehavender.

Baseret herpå er årsregnskabet for 2025 aflagt under forudsætning om fortsat drift.

### 2. Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktivitet er investering i og udlejning af ejendomme.

### 3. Medarbejderforhold

	2025	2024
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	0	0

### 4. Skat af årets resultat

(DKK)	2025	2024
Årets aktuelle skat	81.323	79.033
Regulering af skat vedrørende tidligere år	0	59.852
	<b>81.323</b>	<b>138.885</b>

## Noter til årsregnskabet

### 5. Materielle anlægsaktiver

(DKK)	Grunde og bygninger
Kostpris 1. januar	11.904.629
Kostpris 31. december	11.904.629
Ned- og afskrivninger 1. januar	919.706
Årets afskrivninger	344.306
Ned- og afskrivninger 31. december	1.264.012
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b>10.640.617</b>
Afskrives over	20-35 år

### 6. 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:

(DKK)	2025	2024
<b>Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Efter 5 år	3.210.441	3.515.333
Mellem 1 og 5 år	1.218.666	1.217.839
Langfristet del	4.429.107	4.733.172
Inden for 1 år	304.064	303.643
	<b>4.733.171</b>	<b>5.036.815</b>
<b>Gæld til selskabsdeltagere og ledelse</b>		
Efter 5 år	0	0
Mellem 1 og 5 år	7.161.231	6.886.525
Langfristet del	7.161.231	6.886.525
Inden for 1 år	0	0
	<b>7.161.231</b>	<b>6.886.525</b>

## Noter til årsregnskabet

### 7. Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

(DKK)	2025	2024
<b>Pant og sikkerhedsstillelse</b>		
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	10.640.617	10.984.923
<b>Øvrige økonomiske forpligtelser</b>		
Selskabet har ingen øvrige økonomiske forpligtelser.		

## Noter til årsregnskabet

### 8. Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Say Estate ApS for 2025 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 2025 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.

#### Bruttofortjeneste

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

### 8. Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

#### 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

##### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

Bygninger	20-35 år
-----------	----------

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 nettorealisationsværdi, hvilket normalt udgør nominel værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

##### Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode 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.

## Noter til årsregnskabet

### 8. Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

#### Finansielle gældsforpligtelser

Lån, som realkreditlån, indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en rentekomkostning over låneperioden.

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.