

---

# *Say Estate ApS*

Muslingevej 40, 8250 Egå

## Årsrapport for 2024

---

CVR-nr. 42 60 77 11

Årsrapporten er  
fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære  
generalforsamling  
den 30/5 2025

Kasper Schou  
Meldgaard  
Dirigent



# Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger	3
<b>Årsregnskab</b>	
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 2024 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 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2024.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Egå, den 30. maj 2025

## 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 2024 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. maj 2025

**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: 3. 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	2024	2023
		DKK	DKK
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>735.337</b>	<b>641.755</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		-344.306	-341.452
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>391.031</b>	<b>300.303</b>
Finansielle indtægter		9.261	7.431
Finansielle omkostninger		-310.300	-302.260
<b>Resultat før skat</b>		<b>89.992</b>	<b>5.474</b>
Skat af årets resultat	3	-138.885	0
<b>Årets resultat</b>		<b>-48.893</b>	<b>5.474</b>

## Resultatdisponering

	2024	2023
	DKK	DKK
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat	-48.893	5.474
	<b>-48.893</b>	<b>5.474</b>

## Balance 31. december

### Aktiver

	Note	2024	2023
		DKK	DKK
Grunde og bygninger		10.984.923	11.329.229
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	4	<b>10.984.923</b>	<b>11.329.229</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>10.984.923</b>	<b>11.329.229</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		12.500	21.428
Andre tilgodehavender		238.944	115.468
<b>Tilgodehavender</b>		<b>251.444</b>	<b>136.896</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>738.265</b>	<b>404.584</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>989.709</b>	<b>541.480</b>
<b>Aktiver</b>		<b>11.974.632</b>	<b>11.870.709</b>

## Balance 31. december

### Passiver

	Note	2024	2023
		DKK	DKK
Selskabskapital		40.000	40.000
Overført resultat		-235.833	-186.940
<b>Egenkapital</b>		<b>-195.833</b>	<b>-146.940</b>
Gæld til realkreditinstitutter		4.733.172	5.036.815
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		6.886.525	6.621.659
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	5	<b>11.619.697</b>	<b>11.658.474</b>
Gæld til realkreditinstitutter	5	303.643	303.435
Selskabsskat		126.884	0
Anden gæld		120.241	55.740
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>550.768</b>	<b>359.175</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>12.170.465</b>	<b>12.017.649</b>
<b>Passiver</b>		<b>11.974.632</b>	<b>11.870.709</b>
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	-186.940	-146.940
Årets resultat	0	-48.893	-48.893
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b>40.000</b>	<b>-235.833</b>	<b>-195.833</b>

# Noter til årsregnskabet

## 1. Going concern

Selskabets egenkapital er negativ med TDKK 196 pr. 31. december 2024, hvoraf selskabskapitalen udgør TDKK 40, hvorfor selskabet har tabt hele 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 6.886 træder tilbage for realkreditinsitutters tilgodehavender.

Baseret herpå er årsregnskabet for 2024 aflagt under forudsætning om fortsat drift.

## 2. Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktivitet er investering i og udlejning af ejendomme.

## 3. Skat af årets resultat

	2024	2023
	DKK	DKK
Årets aktuelle skat	79.033	0
Regulering af skat vedrørende tidligere år	59.852	0
	<u>138.885</u>	<u>0</u>

## 4. Materielle anlægsaktiver

	Grunde og bygninger
	DKK
Kostpris 1. januar	11.904.629
Kostpris 31. december	<u>11.904.629</u>
Ned- og afskrivninger 1. januar	575.400
Årets afskrivninger	<u>344.306</u>
Ned- og afskrivninger 31. december	<u>919.706</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>10.984.923</u>
Afskrives over	<u>20-35 år</u>

# Noter til årsregnskabet

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
	DKK	DKK
<b>5. Langfristede gældsforpligtelser</b>		
Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.		
Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:		
<b>Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Efter 5 år	3.515.333	3.820.075
Mellem 1 og 5 år	<u>1.217.839</u>	<u>1.216.740</u>
Langfristet del	4.733.172	5.036.815
Inden for 1 år	<u>303.643</u>	<u>303.435</u>
	<b><u>5.036.815</u></b>	<b><u>5.340.250</u></b>
<b>Gæld til selskabsdeltagere og ledelse</b>		
Efter 5 år	0	0
Mellem 1 og 5 år	<u>6.886.525</u>	<u>6.621.659</u>
Langfristet del	6.886.525	6.621.659
Inden for 1 år	<u>0</u>	<u>0</u>
	<b><u>6.886.525</u></b>	<b><u>6.621.659</u></b>
	<u>2024</u>	<u>2023</u>
	DKK	DKK
<b>6. Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser</b>		
<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	10.984.923	11.329.229

# Noter til årsregnskabet

## 7. Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Say Estate ApS for 2024 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 2024 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

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

# Noter til årsregnskabet

## 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.