

---

# Segaltvej ApS

**CVR-nr.: 43673289**

Bakketofte 13B  
8541 Skødstrup

Årsrapport  
1. januar 2024 - 31. december 2024

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den**

**10/04/2025**

---

**Jonas Friis Kjærsgaard**  
**Dirigent**

---



**Indhold**

**Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger

**Påtegninger**

Ledelsespåtegning

**Ledelsesberetning**

Ledelsesberetning

**Årsregnskab**

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelse

Balance

Noter

## Virksomhedsoplysninger

**Virksomheden** Segaltvej ApS  
Bakkeoften 13B  
8541 Skødstrup

CVR-nr.: 43673289  
Regnskabsår: 01/01/2024 - 31/12/2024

# Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsperioden 01. januar 2024 - 31. december 2024 for Segaltvej ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er ledelsens opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling samt af resultatet.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ledelsen anser betingelserne for at udelade revision for opfyldt.

Skødstrup, den 10/04/2025

## Direktion

Jonas Friis Kjærsgaard

Michael Larsen

# Ledelsesberetning

## Hovedaktivitet

Selskabets formål er at eje, udleje og drive ejendomme.

## Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har i året realiseret overskud på 75 t.kr. hvilket ledelsen anser som tilfredsstillende. Resultatet er som forventet og i overensstemmelse med ledelsens budget.

Årets resultat er påvirket af en positiv værdiregulering af investeringsejendomme på 260 t.kr.

## Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten. Ledelsen anser betingelserne for at udelade revision for opfyldt.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B.  
Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B.

Årsregnskabet er aflagt efter nedenstående regnskabspraksis.

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning og eksterne omkostninger.

#### Nettoomsætning

Nettoomsætning består af lejeindtægter ved udlejning af lejemål til private. Lejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen efter forfaldsprincippet.

#### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens Investeringsejendomme målt til dagsværdi på balancedagen.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder administrationsomkostninger mv.

#### Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger mv.

#### Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af 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.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet og alle dets danske dattervirksomheder. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

### Balancen

#### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommenes købspris tillagt direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber.

Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme. Beregningen baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l.

Regnskabsårets regulering af ejendommenes dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

**Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

**Udskudt skat**

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i henholdsvis den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv og afvikling af den enkelte forpligtelse.

**Andre finansielle forpligtelser**

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Skyldig og tilgodehavende selskabsskat Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat.

## Resultatopgørelse 1. jan. 2024 - 31. dec. 2024

	Note	2024 kr.	2022/23 kr.
<b>Bruttofortjeneste/Bruttotab</b>		<b>345.493</b>	<b>-17.430</b>
<b>Resultat af ordinær primær drift</b>		<b>345.493</b>	<b>-17.430</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		259.741	0
Øvrige finansielle omkostninger		-530.209	-163.876
<b>Ordinært resultat før skat</b>		<b>75.025</b>	<b>-181.306</b>
Skat af årets resultat		-16.500	40.000
<b>Årets resultat</b>		<b>58.525</b>	<b>-141.306</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		58.525	-141.306
<b>I alt</b>		<b>58.525</b>	<b>-141.306</b>

## Balance 31. december 2024

### Aktiver

	Note	2024	2022/23
		kr.	kr.
Investeringsejendomme		14.200.000	0
Materielle anlægsaktiver under udførelse og forudbetalinger for materielle anlægsaktiver		0	5.643.288
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>		<b>14.200.000</b>	<b>5.643.288</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>14.200.000</b>	<b>5.643.288</b>
Udskudte skatteaktiver		23.500	40.000
Andre tilgodehavender		22.363	0
<b>Tilgodehavender i alt</b>		<b>45.863</b>	<b>40.000</b>
Likvide beholdninger		299.315	737.982
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>345.178</b>	<b>777.982</b>
<b>AKTIVER I ALT</b>		<b>14.545.178</b>	<b>6.421.270</b>

## Balance 31. december 2024

### Passiver

	Note	2024	2022/23
		kr.	kr.
Registreret kapital mv.		40.000	40.000
Overført resultat		-82.781	-141.306
<b>Egenkapital i alt</b>		<b>-42.781</b>	<b>-101.306</b>
Gæld til banker		8.621.222	0
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>8.621.222</b>	<b>0</b>
Gæld til banker		142.346	899.618
Leverandører af varer og tjenesteydelser			436.851
Gældsforpligtelser til associerede virksomheder		5.367.620	5.186.107
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		96.771	0
Deposita		360.000	0
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>5.966.737</b>	<b>6.522.576</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>14.587.959</b>	<b>6.522.576</b>
<b>PASSIVER I ALT</b>		<b>14.545.178</b>	<b>6.421.270</b>

# Noter

## 1. Oplysning om eventualforpligtelser

Til sikkerhed for gæld er stillet sikkerhed i selskabets ejendomme. Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør: 14.200 t.kr.

## 2. Oplysning om aktiver eller forpligtelser, der indregnes til dagsværdi

Investeringsejendomme er, jf. beskrivelsen i anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model.

En forøgelse af afkastkravet på 0,5/-point vil reducere den samlede dagsværdi med 1,5 mio.kr. En formindskelse af afkastkravet på 0,5/-point vil forøge værdien med 1,9 mio. kr. Størrelsen på ejendommene udgør 560m<sup>2</sup>. Der har i regnskabsåret ikke været tomgang i ejendommene. Selskabet har indgået lejekontrakter med lejere, som kan opsiges med tre måneders varsel

## 3. Information om gennemsnitligt antal ansatte

Gennemsnitligt antal ansatte

**2024**

0