

Grant Thornton
Godkendt
Revisionspartnerselskab

Stockholmsgade 45
2100 København Ø
CVR-nr. 34209936

T (+45) 33 110 220

www.grantthornton.dk

SG 23 ApS

c/o Advokaterne Foldschack & Forchhammer, Skindergade 23, 1159 København K

CVR-nr. 37 07 89 99

Årsrapport

1. januar - 31. december 2023

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 17. juni 2024.

Knud Foldschack
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2023	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Egenkapitalopgørelse	11
Noter	12

Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 for SG 23 ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

Bestyrelse og direktion anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2023 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København K, den 17. juni 2024

Direktion

Lulla Forchhammer

Bestyrelse

Knud Foldschack

Lulla Forchhammer

Christian Richard Charles
Dahlager

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til anpartshaverne i SG 23 ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for SG 23 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

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

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 FSR – danske revisors Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig 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.

København, den 17. juni 2024

Grant Thornton

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 34 20 99 36

Jens Max Haugbyrd

statsautoriseret revisor
mne6161

Selskabsoplysninger

Selskabet SG 23 ApS
c/o Advokaterne Foldschack & Forchhammer
Skindergade 23
1159 København K

CVR-nr.: 37 07 89 99
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Bestyrelse Knud Foldschack
Lulla Forchhammer
Christian Richard Charles Dahlager

Direktion Lulla Forchhammer

Revisor Grant Thornton, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Stockholmsgade 45
2100 København Ø

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendomme.

I 2023 har aktiviteten fortsat bestået af udlejning af fast ejendom.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for SG 23 ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

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

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger drift af fast ejendom samt administration.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Forbedringer tillægges den regnskabsmæssige værdi på investeringsaktiverne og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af forbedringer.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles til dagsværdi svarende til ejendommens handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien fastlægges ved anvendelse af en ekstern vurdering foretaget af en sagkyndig vurderingsmand eller alternativt baseret på en anerkendt værdiansættelsesmetode, baseret på en afkastbaseret model.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsmkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Finansielle anlægsaktiver

Andre værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, der er indregnet under anlægsaktiver, omfatter børsnoterede obligationer og aktier, der måles til dagsværdi på balancedagen. Børsnoterede værdipapirer måles til børskurs.

Andre værdipapirer, som ikke er børsnoterede, måles til kostpris. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi. Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Anvendt regnskabspraksis

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Udskudt skat er skatten af alle 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. 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.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	2023 kr.	2022 kr.
Nettoomsætning	504.114	495.174
Andre eksterne omkostninger	-103.699	-97.426
Driftsresultat	400.415	397.748
Andre finansielle indtægter	75	0
1 Øvrige finansielle omkostninger	-227.600	-200.590
Resultat før skat	172.890	197.158
2 Skat af årets resultat	-38.545	-43.766
Årets resultat	134.345	153.392
 Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	134.345	153.392
Disponeret i alt	134.345	153.392

Balance 31. december

Aktiver		2023	2022
<u>Note</u>		<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
Anlægsaktiver			
3	Grunde og bygninger	8.093.000	8.093.000
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>8.093.000</u>	<u>8.093.000</u>
	Andre værdipapirer og kapitalandele	2.075	2.000
	Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>2.075</u>	<u>2.000</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>8.095.075</u>	<u>8.095.000</u>
Omsætningsaktiver			
	Andre tilgodehavender	18.800	4.700
	Tilgodehavender i alt	<u>18.800</u>	<u>4.700</u>
	Likvide beholdninger	3.957	9.780
	Omsætningsaktiver i alt	<u>22.757</u>	<u>14.480</u>
	Aktiver i alt	<u>8.117.832</u>	<u>8.109.480</u>

Balance 31. december

Passiver	2023	2022
<u>Note</u>	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
Egenkapital		
Selskabskapital	300.000	300.000
Overført resultat	1.403.534	1.269.189
Egenkapital i alt	<u>1.703.534</u>	<u>1.569.189</u>
Hensatte forpligtelser		
Hensættelser til udskudt skat	219.294	220.679
Hensatte forpligtelser i alt	<u>219.294</u>	<u>220.679</u>
Gældsforpligtelser		
4 Gæld til realkreditinstitutter	3.466.197	3.495.155
Gæld til pengeinstitutter	1.316.414	1.377.910
Deposita	384.000	384.000
5 Anden gæld	438.738	459.303
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>5.605.349</u>	<u>5.716.368</u>
Kortfristet del af langfristet gæld	146.600	187.600
Gæld til pengeinstitutter	877	0
Selskabsskat	63.074	45.144
Anden gæld	373.067	370.500
Periodeafgrænsningsposter	6.037	0
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>589.655</u>	<u>603.244</u>
Gældsforpligtelser i alt	<u>6.195.004</u>	<u>6.319.612</u>
Passiver i alt	<u>8.117.832</u>	<u>8.109.480</u>

6 **Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**7 **Eventualposter**

Egenkapitalopgørelse

	Selskabskapital kr.	Overført resultat kr.	I alt kr.
Egenkapital 1. januar 2022	300.000	1.115.797	1.415.797
Årets overførte overskud eller underskud	0	153.392	153.392
Egenkapital 1. januar 2023	300.000	1.269.189	1.569.189
Årets overførte overskud eller underskud	0	134.345	134.345
	300.000	1.403.534	1.703.534

Noter

	2023 kr.	2022 kr.
1. Øvrige finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	227.600	200.590
	227.600	200.590
2. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	39.930	45.144
Årets regulering af udskudt skat	-1.385	-1.378
	38.545	43.766
3. Grunde og bygninger		
Kostpris 1. januar 2023	7.030.278	7.030.278
Kostpris 31. december 2023	7.030.278	7.030.278
Opskrivninger 1. januar 2023	1.062.722	1.062.722
Opskrivninger 31. december 2023	1.062.722	1.062.722
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023	8.093.000	8.093.000

Dagsværdi for ejendom

Kontorejendommen består af en kontorejendom i København, som blev anskaffet i 2015. Kontorejendommens dagsværdi vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et fastsat afkastningskrav.

Den gennemsnitlige kvadratmeterpris i lejeindtægt er kr. 1.582.

Ved beregningen er anvendt et afkast på 5,0 %, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendommens type, ejendommens beliggenhed mv. Afkastkravet på 5,0 % svarer ligeledes til det generelle afkastkrav for tilsvarende ældre kontorjendomme i København.

Noter

	31/12 2023 kr.	31/12 2022 kr.
4. Gæld til realkreditinstitutter		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	3.502.197	3.537.155
Heraf forfalder inden for 1 år	-36.000	-42.000
	<u>3.466.197</u>	<u>3.495.155</u>
5. Anden gæld		
Anden gæld i alt	466.438	495.703
Heraf forfalder inden for 1 år	-27.700	-36.400
Anden gæld i alt	<u>438.738</u>	<u>459.303</u>
6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
Til sikkerhed for prioritetsgæld 3.502.197 kr. er tinglyst pantebrev på 3.879.000 kr. i selskabets faste ejendom, hvis regnskabsmæssige værdi udgør 8.093.000 kr. Endvidere er tinglyst ejerpantebrev på 2.600.000 kr. til sikkerhed for anden langfristet gæld på 466.438 kr. Byrde på 15.000 kr. er lyst pantstiftende til sikkerhed for forpligtelser overfor ejerlejlighedsforeningen.		
7. Eventualposter		
Ingen.		

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.”

Knud Foldschack

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 3112fbc6-77d4-4861-8099-9224870fc49d

IP: 94.189.xxx.xxx

2024-06-18 10:13:46 UTC



Lulla Forchhammer

Direktør

Serienummer: 2b0b7546-fae8-432c-8e89-79f8a77b0724

IP: 115.31.xxx.xxx

2024-06-19 04:58:02 UTC



Lulla Forchhammer

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 2b0b7546-fae8-432c-8e89-79f8a77b0724

IP: 115.31.xxx.xxx

2024-06-19 04:58:02 UTC



Christian Isak Charles Dahlager

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 79b3d689-1739-41ac-9d55-ff07d1e40b57

IP: 80.208.xxx.xxx

2024-06-21 12:18:29 UTC



Jens Max Haugbyrd

Statsautoriseret revisor

Serienummer: 47f72b50-2d0d-46f6-8ac3-1ef59a35687f

IP: 62.243.xxx.xxx

2024-06-21 17:00:30 UTC



Knud Foldschack

Dirigent

Serienummer: 3112fbc6-77d4-4861-8099-9224870fc49d

IP: 94.189.xxx.xxx

2024-06-24 06:54:53 UTC



Penneo dokumentnøgle: JYAV0-8IXBK-57QEF-HP4YC-E5B06-F4FLB

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**