

**Sage Investments ApS**

Seest Bakke 81  
6000 Kolding

**Årsrapport for perioden 01.01.2023 - 31.12.2023**

3. regnskabsår

CVR. nr. 42 17 38 27

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling  
den 7. februar 2024

---

Peter Svend Emanuel Johansen  
dirigent

## INDHOLDSFORTEGNELSE

### **Selskabsoplysninger**

Selskabsoplysninger	3
---------------------	---

### **Påtegninger**

Ledespåtegning	4
----------------	---

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	5
---	---

### **Årsregnskabet**

Ledelsesberetning	6
-------------------	---

Resultatopgørelse 01.01.2023 - 31.12.2023	7
---	---

Balance pr. 31.12.2023	8
------------------------	---

Egenkapitalopgørelse pr. 31.12.2023	10
-------------------------------------	----

Noter til årsregnskabet	11
-------------------------	----

Anvendt regnskabspraksis	13
--------------------------	----

## **SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	Sage Investments ApS Seest Bakke 81 6000 Kolding  CVR-nr.: 42 17 38 27 Stiftet: 1. marts 2021 Hjemsted: Kolding Regnskabsår: 01.01 - 31.12
<b>Direktion</b>	Peter Svend Emanuel Johansen
<b>Revisor</b>	Sønderup & Partnere A/S Registrerede revisorer FSR Sydbanegade 2B - 1 6000 Kolding  <i>Kontakt@RevisorKolding.dk</i> <i>www.RevisorKolding.dk</i>
<b>Pengeinstitut</b>	Middelfart Sparekasse Buen 7 6000 Kolding

## **LEDELSESPÅTEGNING**

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 2023 for selskabet Sage Investments ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssigt. Årsregnskabet giver efter min opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, den finansielle stilling samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2023.

Det er endvidere min opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Selskabet opfylder fortsat betingelserne for fravalg af revision jf. årsregnskabsloven § 135 stk. 1.

Jeg indstiller årsrapporten til generalforsamlingens godkendelse.

Kolding, den 7. februar 2024

**I direktionen**

---

Peter Svend Emanuel Johansen

586/1/KR

## **REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF ÅRSREGNSKAB**

### **Til den daglige ledelse af Sage Investments ApS**

Vi har opstillet årsregnskabet for Sage Investments ApS for regnskabsåret 01.01.2023 - 31.12.2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om 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.

Kolding, den 7. februar 2024

### **Sønderup & Partnere A/S**

Registrerede revisorer FSR

*CVR-NR. 27905072*

Palle Lysbjerg

Registreret revisor

*mne18078*

## **LEDELSEBERETNING**

### **Hovedaktivitet**

Selskabets formål er køb, salg og udlejning af beboelsesejendomme.

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Årets resultat udgør kr. 238, hvilket anses for tilfredsstillende.

Selskabets balance udviser en samlet aktivmasse på kr. 2.493.591 og en egenkapital på kr. 45.548.

### **Betydningsfulde hændelser efter regnskabsårets udløb**

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

### **Resultatfordeling**

Forslag til fordeling af årets resultat fremgår af resultatopgørelsen.

### **Den forventede udvikling i regnskabsåret 2024**

Det forventes, at selskabet vil kunne fastholde nuværende aktivitetsniveau og indtjening.

## RESULTATOPGØRELSE

01.01.2023 - 31.12.2023

<u>NOTE</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
<b>BRUTTORESULTAT</b>	<b>111.511</b>	<b>102.205</b>
1 Afskrivninger	-23.003	-23.003
<b>Driftsresultat</b>	<b>88.508</b>	<b>79.202</b>
Finansielle indtægter	2.975	2.326
Finansielle omkostninger	-84.425	-58.625
<b>Ordinært resultat før skat</b>	<b>7.058</b>	<b>22.903</b>
2 Skat af årets resultat	-6.820	-10.098
<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b>238</b>	<b>12.805</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Udbytte for regnskabsåret	0	0
Overført resultat	238	12.805
<b>DISPONERET I ALT</b>	<b>238</b>	<b>12.805</b>

## BALANCE PR. 31.12.2023

### AKTIVER

<u>NOTE</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
3 Grunde og bygninger	2.473.351	2.496.354
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>2.473.351</b>	<b>2.496.354</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER I ALT</b>	<b>2.473.351</b>	<b>2.496.354</b>
Andre tilgodehavender	10.362	0
<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>10.362</b>	<b>0</b>
<b>Likvide beholdninger</b>	<b>9.878</b>	<b>16.700</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT</b>	<b>20.240</b>	<b>16.700</b>
<b>AKTIVER I ALT</b>	<b>2.493.591</b>	<b>2.513.054</b>



## BALANCE PR. 31.12.2023

### PASSIVER

<u>NOTE</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Selskabskapital	40.000	40.000
Overført resultat	5.548	5.310
<b>EGENKAPITAL I ALT</b>	<b>45.548</b>	<b>45.310</b>
Prioritetsgæld	634.301	658.577
Kreditinstitutter	390.213	446.890
4 <b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>1.024.514</b>	<b>1.105.467</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	25.640	25.640
Selskabsskat	5.345	10.098
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	1.300.764	1.244.750
Anden gæld	91.780	81.789
<b>Kortfristet gældsforpligtelser i alt</b>	<b>1.423.529</b>	<b>1.362.277</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT</b>	<b>2.448.043</b>	<b>2.467.744</b>
<b>PASSIVER I ALT</b>	<b>2.493.591</b>	<b>2.513.054</b>

## EGENKAPITALOPGØRELSE PR. 31.12.2023

	<u>Indevær- ende år</u>
<b>Egenkapital</b>	
<b>Selskabskapital</b>	
Saldo primo	40.000
<b>Saldo ultimo</b>	<b>40.000</b>
<b>Overført resultat</b>	
Saldo primo	5.310
Årets resultat	238
<b>Saldo ultimo</b>	<b>5.548</b>
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>45.548</b>

## NOTER TIL ÅRSRAPPORTEN

### NOTE

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
<b>1 Afskrivninger</b>		
Bygninger	23.003	23.003
<b>Afskrivninger i alt</b>	<b>23.003</b>	<b>23.003</b>
<b>2 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	6.820	10.098
Årets ændring i udskudt skat	0	0
<b>Skat af årets resultat i alt</b>	<b>6.820</b>	<b>10.098</b>
<b>3 Grunde og bygninger</b>		
Kostpris pr. 01.01.2023	2.542.360	2.542.360
<b>Kostpris pr. 31.12.2023</b>	<b>2.542.360</b>	<b>2.542.360</b>
Samlede afskrivninger pr. 01.01.2023	46.006	23.003
Afskrivninger i 2023	23.003	23.003
<b>Samlede afskrivninger pr. 31.12.2023</b>	<b>69.009</b>	<b>46.006</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.2023</b>	<b>2.473.351</b>	<b>2.496.354</b>
<b>4 Langfristede gældsforpligtelser</b>		
Den langfristede gæld forfalder således:		
Afdrag, der forfalder efter 5 år	942.054	1.002.907
Afdrag, der forfalder indenfor 5 år	108.100	128.200
Heraf kortfristet del	-25.640	-25.640
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>1.024.514</b>	<b>1.105.467</b>

## NOTER TIL ÅRSRAPPORTEN

### NOTE

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
<b>5 Sikkerheder og pantsætninger</b>		
Der er taget pant i ejendomme på kr. 747.000 som sikkerhed for prioritetsgæld.		
Der er taget pant i ejendomme på kr. 650.000 som sikkerhed for bankgæld.		
Der er taget pant i ejendomme på kr. 15.000 som sikkerhed for mellemværende ejerforening.		
De pantsatte ejendommers bogførte værdi er kr. 2.473.351.		
<b>6 Eventualaktiver og eventualforpligtelser</b>		
<b>Eventualaktiver</b>		
Ingen		
<b>Eventualforpligtelser</b>		
Ingen		

## **ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS**

### **Regnskabsgrundlag**

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler fra klasse C og er aflagt i danske kroner.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### **Generelt om indregning og måling**

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når selskabet som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og 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. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige risici og tab, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### **RESULTATOPGØRELSE**

Resultatopgørelsen er opstillet artsopdelt.

Omsætningen m.v. er ikke vist i det eksterne selskabsregnskab på grund af selskabets særlige konkurrencemæssige situation.

### **Indtægtskriterium**

Indtægter og omkostninger er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb.

### **Bruttoresultat**

Bruttoresultat indeholder nettoomsætning, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

Nettoomsætningen indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger indeholder lokaleomkostninger, salgsomkostninger, administrationsomkostninger m.v.

## **ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS**

### **Finansielle poster**

Finansielle indtægter og omkostninger inkluderer renter, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under a/contoskatteordningen.

### **Skat af årets resultat**

Årets skat, 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 posteringer direkte på egenkapitalen.

Årets aktuelle skat er afsat med 22,0%.

Under hensatte forpligtelser er der afsat udskudt skat med 22,0% af alle midlertidige forskelle mellem skattemæssige og regnskabsmæssige saldi.

## **BALANCEN**

### **Materielle anlægsaktiver**

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget opgøres som kostpris med fradrag af evt. restværdi og nedskrivninger. Aktiverne afskrives over deres forventede økonomiske brugstid med følgende afskrivningsprincipper og sats:

Bygninger: 1% lineært.

Aktiver med en anskaffelsespris på under kr. 32.000 pr. enhed samt aktiver med en levetid på under 3 år omkostningsføres i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

### **Tilgodehavender**

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

### **Likvider**

Likvider omfatter kontantbeholdning samt indestående i pengeinstitutter.

### **Gæld til realkreditinstitut**

Gæld til realkreditinstitutter måles til kostprisen på optagelsestidspunktet. Efterfølgende måles gæld til realkreditinstitutter til amortiseret kostpris. Kurstab og låneomkostninger fordeles herved over lånets løbetid ved brug af den effektive rente på optagelsestidspunktet.

### **Gældsforpligtelser i øvrigt**

Øvrige gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

Efterfølgende måles gældsforpligtelserne til amortiseret kostpris, hvilket for korte og uforrentede gældsposter samt for variabelt forrentede gældsforpligtelser normalt svarer til den nominelle værdi.