Grant Thornton
Statsautoriseret
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 2022

Penneo dokumentnøgle: KAGQ5-ACCUX-C4VPE-MXE22-DGEKT-LUV1E

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 29. juni 2023.

Knud Foldschack
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2022	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Egenkapitalopgørelse	11
Noter	12

Penneo dokumentnøgle: KAGQ5-ACCUX-C4VPE-MXE22-DGEKT-LUV1E

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

Bestyrelse og direktion anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2022 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København K, den 29. juni 2023

Direktion

Lulla Forchhammer

Bestyrelse

Knud Foldschack	Lulla Forchhammer	Christian Richard Charles Dahlager

Penneo dokumentnøgle: KAGQ5-ACCUX-C4VPE-MXE22-DGEKT-LUV1E

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 2022 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 revisorers Etiske 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 29. juni 2023

Grant Thornton
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 34 20 99 36

Jens Max Haugbyrd
statsautoriseret revisor
mne6161

Penneo dokumentnøgle: KAGQ5-ACCUX-C4VPE-MXE22-DGEKT-LUV1E

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

Penneo dokumentnøgle: KAGQ5-ACCUX-C4VPE-MXE22-DGEKT-LUV1E

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabet væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendomme.

I 2022 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.

Penneo dokumentnøgle: KAGQ5-ACCUX-C4VPE-MXE22-DGEKT-LUV1E

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.

Penneo dokumentnøgle: KAGQ5-ACCUX-C4VPE-MXE22-DGEKT-LUV1E

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Materielle anlægsaktiver
Investeringsejendomme måles til dagsværdi svarende til ejendommenes 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 salgsomkostninger 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 nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Penneo dokumentnøgle: KAGQ5-ACCUX-C4VPE-MXE22-DGEKT-LUV1E

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 nettorealisationsværdi.

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.

Penneo dokumentnøgle: KAGQ5-ACCUX-C4VPE-MXE22-DGEKT-LUV1E

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

Note		2022 kr.	2021 kr.
	Nettoomsætning	495.174	487.847
	Andre eksterne omkostninger	-97.426	-93.247
	Driftsresultat	**397.748**	**394.600**
1	Øvrige finansielle omkostninger	-200.590	-205.900
	Resultat før skat	**197.158**	**188.700**
2	Skat af årets resultat	-43.766	-41.828
	Årets resultat	**153.392**	**146.872**
	Forslag til resultatdisponering:		
	Overføres til overført resultat	153.392	146.872
	Disponeret i alt	**153.392**	**146.872**

Penneo dokumentnøgle: KAGQ5-ACCUX-C4VPE-MXE22-DGEKT-LUV1E

Balance 31. december

Aktiver

Note		2022 kr.	2021 kr.
	Anlægsaktiver		
3	Grunde og bygninger	8.093.000	8.093.000
	Materielle anlægsaktiver i alt	8.093.000	8.093.000
	Andre værdipapirer og kapitalandele	2.000	2.000
	Finansielle anlægsaktiver i alt	2.000	2.000
	Anlægsaktiver i alt	**8.095.000**	**8.095.000**
	Omsætningsaktiver		
	Andre tilgodehavender	4.700	18.791
	Tilgodehavender i alt	4.700	18.791
	Likvide beholdninger	9.780	28.025
	Omsætningsaktiver i alt	**14.480**	**46.816**
	Aktiver i alt	**8.109.480**	**8.141.816**

Penneo dokumentnøgle: KAGQ5-ACCUX-C4VPE-MXE22-DGEKT-LUV1E

Balance 31. december

Passiver

Note		2022 kr.	2021 kr.
	Egenkapital		
	Selskabskapital	300.000	300.000
	Overført resultat	1.269.189	1.115.797
	Egenkapital i alt	**1.569.189**	**1.415.797**
	Hensatte forpligtelser		
	Hensættelser til udskudt skat	220.679	222.057
	Hensatte forpligtelser i alt	**220.679**	**222.057**
	Gældsforpligtelser		
4	Gæld til realkreditinstitutter	3.495.155	3.531.464
	Gæld til pengeinstitutter	1.377.910	1.481.901
	Deposita	384.000	384.000
5	Anden gæld	459.303	493.967
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	5.716.368	5.891.332
	Kortfristet del af langfristet gæld	187.600	191.600
	Selskabsskat	45.144	41.230
	Anden gæld	370.500	379.800
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	603.244	612.630
	Gældsforpligtelser i alt	**6.319.612**	**6.503.962**
	Passiver i alt	**8.109.480**	**8.141.816**

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

7 Eventualposter

Penneo dokumentnøgle: KAGQ5-ACCUX-C4VPE-MXE22-DGEKT-LUV1E

Egenkapitalopgørelse

	Selskabskapital kr.	Overført resultat kr.	I alt kr.
Egenkapital 1. januar 2021	300.000	968.925	1.268.925
Årets overførte overskud eller underskud	0	146.872	146.872
Egenkapital 1. januar 2022	300.000	1.115.797	1.415.797
Årets overførte overskud eller underskud	0	153.392	153.392
	300.000	**1.269.189**	**1.569.189**

Penneo dokumentnøgle: KAGQ5-ACCUX-C4VPE-MXE22-DGEKT-LUV1E

Noter

		2022 kr.	2021 kr.
1.	**Øvrige finansielle omkostninger**		
	Andre finansielle omkostninger	200.590	205.900
		200.590	**205.900**
2.	**Skat af årets resultat**		
	Skat af årets resultat	45.144	43.230
	Årets regulering af udskudt skat	-1.378	-1.402
		43.766	**41.828**
3.	**Grunde og bygninger**		
	Kostpris 1. januar 2022	7.030.278	7.030.278
	Kostpris 31. december 2022	**7.030.278**	**7.030.278**
	Opskrivninger 1. januar 2022	1.062.722	1.062.722
	Opskrivninger 31. december 2022	**1.062.722**	**1.062.722**
	Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022	**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, ejendomstypen, ejendommenes beliggenhed mv. Afkastkravet på 5,0 % svarer ligeledes til det generelle afkastkrav for tilsvarende ældre kontorjendomme i København.

Penneo dokumentnøgle: KAGQ5-ACCUX-C4VPE-MXE22-DGEKT-LUV1E

Noter

		31/12 2022 kr.	31/12 2021 kr.
4.	**Gæld til realkreditinstitutter**		
	Gæld til realkreditinstitutter i alt	3.537.155	3.571.064
	Heraf forfalder inden for 1 år	-42.000	-39.600
		3.495.155	**3.531.464**
5.	**Anden gæld**		
	Anden gæld i alt	495.703	531.967
	Heraf forfalder inden for 1 år	-36.400	-38.000
	Anden gæld i alt	**459.303**	**493.967**

6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for prioritetsgæld 3.537.155 kr. er tinglyst pantebreve 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 495.703 kr. Byrde på 15.000 kr. er lyst pantstiftende til sikkerhed for forpligtelser overfor ejerlejlighedsforeningen.

7. Eventualposter

Ingen.

Penneo dokumentnøgle: KAGQ5-ACCUX-C4VPE-MXE22-DGEKT-LUV1E

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registereret, 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
2023-06-29 10:51:00 UTC
Mit ID

Lulla Forchhammer
Direktør
Serienummer: 2b0b7546-fae8-432c-8e89-79f8a77b0724
IP: 77.213.xxx.xxx
2023-06-29 12:44:24 UTC
Mit ID

Lulla Forchhammer
Bestyrelsesmedlem
Serienummer: 2b0b7546-fae8-432c-8e89-79f8a77b0724
IP: 77.213.xxx.xxx
2023-06-29 12:44:24 UTC
Mit ID

Christian Isak Charles Dahlager
Bestyrelsesmedlem
Serienummer: 79b3d689-1739-41ac-9d55-ff07d1e40b57
IP: 2.105.xxx.xxx
2023-06-30 07:47:08 UTC
Mit ID

Jens Max Haugbyrd
Statsautoriseret revisor
Serienummer: 47f72b50-2d0d-46f6-8ac3-1ef59a35687f
IP: 62.243.xxx.xxx
2023-06-30 08:25:11 UTC
Mit ID

Knud Foldschack
Dirigent
Serienummer: 3112fbc6-77d4-4861-8099-9224870fc49d
IP: 94.189.xxx.xxx
2023-06-30 08:58:49 UTC
Mit ID

Penneo dokumentnøgle: KAGQ5-ACCUX-C4VPE-MXE22-DGEKT-LUV1E

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 tidsstemplet 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 s igneringsbeviser i ndlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: **https://penneo.com/validator**