Grant Thornton
Statsautoriseret
Revisionspartnerselskab

Stockholmsgade 45
2100 København Ø
CVR-nr. 34209936

T (+45) 33 110 220

www.grantthornton.dk

Penneo dokumentnøgle: 6EECK-KJSDL-QT7XM-VK71S-FHE6G-COTIA

SG 23 ApS

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

CVR-nr. 37 07 89 99

Årsrapport

1. januar - 31. december 2021

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 4. juli 2022.

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 2021	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Egenkapitalopgørelse	11
Noter	12

Penneo dokumentnøgle: 6EECK-KJSDL-QT7XM-VK71S-FHE6G-COTIA

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

Bestyrelse og direktion anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2021 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København K, den 4. juli 2022

Direktion

Lulla Forchhammer

Bestyrelse

Knud Foldschack	Lulla Forchhammer	Christian Richard Charles Dahlager

Penneo dokumentnøgle: 6EECK-KJSDL-QT7XM-VK71S-FHE6G-COTIA

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 2021 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 4. juli 2022

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

Jens Max Haugbyrd
statsautoriseret revisor
mne6161

Penneo dokumentnøgle: 6EECK-KJSDL-QT7XM-VK71S-FHE6G-COTIA

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: 6EECK-KJSDL-QT7XM-VK71S-FHE6G-COTIA

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabet væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendomme.

I 2021 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: 6EECK-KJSDL-QT7XM-VK71S-FHE6G-COTIA

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: 6EECK-KJSDL-QT7XM-VK71S-FHE6G-COTIA

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: 6EECK-KJSDL-QT7XM-VK71S-FHE6G-COTIA

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: 6EECK-KJSDL-QT7XM-VK71S-FHE6G-COTIA

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

Note		2021 kr.	2020 kr.
	Nettoomsætning	487.847	487.138
	Andre eksterne omkostninger	-93.247	-113.701
	Driftsresultat	**394.600**	**373.437**
1	Øvrige finansielle omkostninger	-205.900	-224.045
	Resultat før skat	**188.700**	**149.392**
2	Skat af årets resultat	-41.828	-33.007
	Årets resultat	**146.872**	**116.385**
	Forslag til resultatdisponering:		
	Overføres til overført resultat	146.872	116.385
	Disponeret i alt	**146.872**	**116.385**

Penneo dokumentnøgle: 6EECK-KJSDL-QT7XM-VK71S-FHE6G-COTIA

Balance 31. december

Aktiver

Note		2021 kr.	2020 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	18.791	18.799
	Tilgodehavender i alt	18.791	18.799
	Likvide beholdninger	28.025	61.266
	Omsætningsaktiver i alt	**46.816**	**80.065**
	Aktiver i alt	**8.141.816**	**8.175.065**

Penneo dokumentnøgle: 6EECK-KJSDL-QT7XM-VK71S-FHE6G-COTIA

Balance 31. december

Passiver

Note		2021 kr.	2020 kr.
	Egenkapital		
	Selskabskapital	300.000	300.000
	Overført resultat	1.115.797	968.925
	Egenkapital i alt	**1.415.797**	**1.268.925**
	Hensatte forpligtelser		
	Hensættelser til udskudt skat	222.057	223.459
	Hensatte forpligtelser i alt	**222.057**	**223.459**
	Gældsforpligtelser		
4	Gæld til realkreditinstitutter	3.531.464	3.564.350
	Gæld til pengeinstitutter	1.481.901	1.598.089
	Deposita	384.000	384.000
5	Anden gæld	493.967	542.230
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	5.891.332	6.088.669
	Kortfristet del af langfristet gæld	191.600	168.200
	Selskabsskat	41.230	34.408
	Anden gæld	379.800	391.404
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	612.630	594.012
	Gældsforpligtelser i alt	**6.503.962**	**6.682.681**
	Passiver i alt	**8.141.816**	**8.175.065**

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

7 Eventualposter

Penneo dokumentnøgle: 6EECK-KJSDL-QT7XM-VK71S-FHE6G-COTIA

Egenkapitalopgørelse

	Selskabskapital kr.	Overført resultat kr.	I alt kr.
Egenkapital 1. januar 2020	300.000	852.540	1.152.540
Årets overførte overskud eller underskud	0	116.385	116.385
Egenkapital 1. januar 2021	300.000	968.925	1.268.925
Årets overførte overskud eller underskud	0	146.872	146.872
	300.000	**1.115.797**	**1.415.797**

Penneo dokumentnøgle: 6EECK-KJSDL-QT7XM-VK71S-FHE6G-COTIA

Noter

		2021 kr.	2020 kr.
1.	**Øvrige finansielle omkostninger**		
	Andre finansielle omkostninger	205.900	224.045
		205.900	**224.045**
2.	**Skat af årets resultat**		
	Skat af årets resultat	43.230	34.408
	Årets regulering af udskudt skat	-1.402	-1.401
		41.828	**33.007**
3.	**Grunde og bygninger**		
	Kostpris 1. januar 2021	7.030.278	7.030.278
	Kostpris 31. december 2021	**7.030.278**	**7.030.278**
	Opskrivninger 1. januar 2021	1.062.722	1.062.722
	Opskrivninger 31. december 2021	**1.062.722**	**1.062.722**
	Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021	**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: 6EECK-KJSDL-QT7XM-VK71S-FHE6G-COTIA

Noter

		31/12 2021 kr.	31/12 2020 kr.
4.	**Gæld til realkreditinstitutter**		
	Gæld til realkreditinstitutter i alt	3.571.064	3.603.950
	Heraf forfalder inden for 1 år	-39.600	-39.600
		3.531.464	**3.564.350**
5.	**Anden gæld**		
	Anden gæld i alt	531.967	567.230
	Heraf forfalder inden for 1 år	-38.000	-25.000
	Anden gæld i alt	**493.967**	**542.230**

6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for prioritetsgæld 3.571.064 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 531.967 kr. Byrde på 15.000 kr. er lyst pantstiftende til sikkerhed for forpligtelser overfor ejerlejlighedsforeningen.

7. Eventualposter

Ingen.

Penneo dokumentnøgle: 6EECK-KJSDL-QT7XM-VK71S-FHE6G-COTIA

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: 31.31.xxx.xxx
2022-07-04 11:05:28 UTC
MitID

Lulla Forchhammer
Direktør
Serienummer: 2b0b7546-fae8-432c-8e89-79f8a77b0724
IP: 31.31.xxx.xxx
2022-07-04 13:19:25 UTC
MitID

Lulla Forchhammer
Bestyrelsesmedlem
Serienummer: 2b0b7546-fae8-432c-8e89-79f8a77b0724
IP: 31.31.xxx.xxx
2022-07-04 13:19:25 UTC
MitID

Christian Isak Charles Dahlager
Bestyrelsesmedlem
Serienummer: PID:9208-2002-2-620952543148
IP: 87.53.xxx.xxx
2022-07-04 14:59:51 UTC
NEM ID

Jens Max Haugbyrd
Statsautoriseret revisor
Serienummer: CVR:34209936-RID:17221021
IP: 83.92.xxx.xxx
2022-07-04 16:20:17 UTC
NEM ID

Knud Foldschack
Dirigent
Serienummer: 3112fbc6-77d4-4861-8099-9224870fc49d
IP: 31.31.xxx.xxx
2022-07-05 06:47:45 UTC
MitID

Penneo dokumentnøgle: 6EECK-KJSDL-QT7XM-VK71S-FHE6G-COTIA

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 signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: **https://penneo.com/validate**