Grant Thornton
Godkendt
Revisionspartnerselskab

Lautrupsgade 11
2100 København
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 2024

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 24. juni 2025.

Knud Foldschack
Dirigent

Penneo dokumentnøgle: GF7KW-A7W9G-TBVCJ-Y24O6-EE9SV-K6W5M

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2024	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Egenkapitalopgørelse	11
Noter	12

Penneo dokumentnøgle: GF7KW-A7W9G-TBVCJ-Y24O6-EE9SV-K6W5M

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 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 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024.

Bestyrelse og direktion anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2024 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København K, den 24. juni 2025

Direktion

Lulla Forchhammer

Bestyrelse

Knud Foldschack	Lulla Forchhammer	Christian Isak Charles Dahlager

Penneo dokumentnøgle: GF7KW-A7W9G-TBVCJ-Y24O6-EE9SV-K6W5M

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 2024 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 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.

København, den 24. juni 2025

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

Kasper Sone Randrup
statsautoriseret revisor
mne36175

Penneo dokumentnøgle: GF7KW-A7W9G-TBVCJ-Y24O6-EE9SV-K6W5M

Selskabsoplysninger

Selskabet	SG 23 ApS c/o Advokaterne Foldschack & Forchhammer Skindergade 23 1159 København K
	CVR-nr.: 37 07 89 99 Regnskabsår: 1. januar 2024 - 31. december 2024
Bestyrelse	Knud Foldschack Lulla Forchhammer Christian Isak Charles Dahlager
Direktion	Lulla Forchhammer
Revisor	Grant Thornton, Godkendt Revisionspartnerselskab Lautrupsgade 11 2100 København Ø

Penneo dokumentnøgle: GF7KW-A7W9G-TBVCJ-Y24O6-EE9SV-K6W5M

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabet væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendomme.

I 2024 har aktiviteten fortsat bestået af udlejning af fast ejendom.

Væsentlige ændringer i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold

Der har ikke været væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold.

Årets nettoomsætning udgør 509.534 mod 504.113 sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 780.441 mod 134.345 sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

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

Penneo dokumentnøgle: GF7KW-A7W9G-TBVCJ-Y24O6-EE9SV-K6W5M

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.

Præsentationsmæssige ændringer
Der er foretaget enkelte præsentationsmæssige ændringer, som ikke har påvirket årets resultat og egenkapitalen.

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.

Værdiregulering af investeringsejendomme
Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi.

Finansielle indtægter og omkostninger
Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende værdipapirer, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

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.

Balancen

Materielle anlægsaktiver
Investeringsejendomme
Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Penneo dokumentnøgle: GF7KW-A7W9G-TBVCJ-Y24O6-EE9SV-K6W5M

Anvendt regnskabspraksis

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet 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 en afkastbaseret model som 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, f.eks. faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under "omkostninger vedrørende investeringsejendomme".

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdireguleringer af investeringsejendomme".

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

Værdipapirer og kapitalandele
Værdipapirer og kapitalandele, der er indregnet under omsætningsaktiver, består af børsnoterede aktier og obligationer, der måles til dagsværdi på balancedagen. Ikke-børsnoterede kapitalandele måles til kostpris. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Likvide beholdninger
Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

Selskabsskat og udskudt skat
Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster og for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen. Udskudt skat måles til nettorealisationsværdi.

Penneo dokumentnøgle: GF7KW-A7W9G-TBVCJ-Y24O6-EE9SV-K6W5M

Anvendt regnskabspraksis

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

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.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter

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

Penneo dokumentnøgle: GF7KW-A7W9G-TBVCJ-Y24O6-EE9SV-K6W5M

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

Note		2024 kr.	2023 kr.
	Nettoomsætning	509.534	504.113
	Andre eksterne omkostninger	-107.977	-103.699
	Værdiregulering af investeringsejendomme	830.496	0
	Driftsresultat	**1.232.053**	**400.414**
	Andre finansielle indtægter	2.510	75
	Øvrige finansielle omkostninger	-232.732	-227.599
	Resultat før skat	**1.001.831**	**172.890**
1	Skat af årets resultat	-221.390	-38.545
	Årets resultat	**780.441**	**134.345**
	Forslag til resultatdisponering:		
	Overføres til overført resultat	780.441	134.345
	Disponeret i alt	**780.441**	**134.345**

Penneo dokumentnøgle: GF7KW-A7W9G-TBVCJ-Y24O6-EE9SV-K6W5M

Balance 31. december

Aktiver

Note		2024 kr.	2023 kr.
	Anlægsaktiver		
2	Grunde og bygninger	8.923.496	8.093.000
	Materielle anlægsaktiver i alt	8.923.496	8.093.000
	Anlægsaktiver i alt	**8.923.496**	**8.093.000**
	Omsætningsaktiver		
	Andre tilgodehavender	18.800	18.800
	Tilgodehavender i alt	18.800	18.800
	Andre værdipapirer og kapitalandele	2.515	2.075
	Værdipapirer i alt	2.515	2.075
	Likvide beholdninger	28.751	3.957
	Omsætningsaktiver i alt	**50.066**	**24.832**
	Aktiver i alt	**8.973.562**	**8.117.832**

Penneo dokumentnøgle: GF7KW-A7W9G-TBVCJ-Y24O6-EE9SV-K6W5M

Balance 31. december

Passiver

Note		2024 kr.	2023 kr.
	Egenkapital		
	Selskabskapital	300.000	300.000
	Overført resultat	2.183.975	1.403.534
	Egenkapital i alt	**2.483.975**	**1.703.534**
	Hensatte forpligtelser		
	Hensættelser til udskudt skat	400.622	219.294
	Hensatte forpligtelser i alt	**400.622**	**219.294**
	Gældsforpligtelser		
	Gæld til realkreditinstitutter	3.421.963	3.466.197
	Gæld til pengeinstitutter	1.236.935	1.316.414
	Deposita	384.000	384.000
	Anden gæld	412.378	438.735
3	Langfristede gældsforpligtelser i alt	5.455.276	5.605.346
3	Kortfristet del af langfristet gæld	152.400	146.600
	Gæld til pengeinstitutter	792	877
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	27.172	13.070
	Selskabsskat	20.062	63.074
	Anden gæld	433.263	360.000
	Periodeafgrænsningsposter	0	6.037
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	633.689	589.658
	Gældsforpligtelser i alt	**6.088.965**	**6.195.004**
	Passiver i alt	**8.973.562**	**8.117.832**

4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Penneo dokumentnøgle: GF7KW-A7W9G-TBVCJ-Y24O6-EE9SV-K6W5M

Egenkapitalopgørelse

	Virksomhedskapital kr.	Overført resultat kr.	I alt kr.
Egenkapital 1. januar 2023	300.000	1.269.189	1.569.189
Årets overførte overskud eller underskud	0	134.345	134.345
Egenkapital 1. januar 2024	300.000	1.403.534	1.703.534
Årets overførte overskud eller underskud	0	780.441	780.441
	300.000	**2.183.975**	**2.483.975**

Penneo dokumentnøgle: GF7KW-A7W9G-TBVCJ-Y24O6-EE9SV-K6W5M

Noter

		2024 kr.	2023 kr.
1.	**Skat af årets resultat**		
	Skat af årets resultat	40.062	39.930
	Årets regulering af udskudt skat	181.328	-1.385
		221.390	**38.545**
2.	**Grunde og bygninger**		
	Kostpris 1. januar 2024	7.030.278	7.030.278
	Kostpris 31. december 2024	**7.030.278**	**7.030.278**
	Opskrivninger 1. januar 2024	1.062.722	1.062.722
	Årets opskrivning	830.496	0
	Opskrivninger 31. december 2024	**1.893.218**	**1.062.722**
	Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024	**8.923.496**	**8.093.000**

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 afkastkrav.

Kontorejendommen har et samlet antal kvardratmeter på 229.

Den gennemsnitlige kvadratmeterpris i lejeindtægt er i 2024 kr. 2.225 mod kr. 2.201 i 2023.

Ved beregningen er anvendt et afkast på 4,5% i 2024 mod 5% i 2023. Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomstypen, ejendommenes beliggenhed mv. Afkastkravet på 4,5% svarer ligeledes til det generelle afkastkrav for tilsvarende ældre kontorjendomme i København.

Penneo dokumentnøgle: GF7KW-A7W9G-TBVCJ-Y24O6-EE9SV-K6W5M

Noter

3. Gældsforpligtelser

	Gæld i alt 31/12 2024 kr.	Kortfristet del af langfristet gæld kr.	Langfristet gæld 31/12 2024 kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Gæld til realkreditinstitutter	3.466.163	44.200	3.421.963	2.182.994
Gæld til pengeinstitutter	1.318.135	81.200	1.236.935	912.135
Deposita	384.000	0	384.000	384.000
Anden gæld	439.378	27.000	412.378	304.378
	5.607.676	**152.400**	**5.455.276**	**3.783.507**

4. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for prioritetsgæld 3.466.163 kr. er tinglyst pantebreve på 3.879.000 kr. i selskabets faste ejendom, hvis regnskabsmæssige værdi udgør 8.923.496 kr. Endvidere er tinglyst ejerpantebrev på 2.600.000 kr. til sikkerhed for anden langfristet gæld på 439.378 kr. Byrde på 15.000 kr. er lyst pantstiftende til sikkerhed for forpligtelser overfor ejerlejlighedsforeningen.

Penneo dokumentnøgle: GF7KW-A7W9G-TBVCJ-Y24O6-EE9SV-K6W5M

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."

Lulla Forchhammer
Direktør
Serienummer: 2b0b7546-fae8-432c-8e89-79f8a77b0724
IP: 77.241.xxx.xxx
2025-06-24 20:50:51 UTC

MitID

Lulla Forchhammer
Bestyrelsesmedlem
Serienummer: 2b0b7546-fae8-432c-8e89-79f8a77b0724
IP: 77.241.xxx.xxx
2025-06-24 20:50:51 UTC

MitID

Christian Isak Charles Dahlager
Bestyrelsesmedlem
Serienummer: 79b3d689-1739-41ac-9d55-ff07d1e40b57
IP: 77.33.xxx.xxx
2025-06-25 06:45:01 UTC

MitID

Knud Foldschack
Bestyrelsesformand
Serienummer: 3112fbc6-77d4-4861-8099-9224870fc49d
IP: 94.189.xxx.xxx
2025-06-25 07:07:13 UTC

MitID

Kasper Sone Randrup
Grant Thornton, Godkendt Revisionspartnerselskab CVR: 34209936
Statsautoriseret revisor
På vegne af: Grant Thornton, Godkendt Revisionspartn…
Serienummer: f63ccd93-4c90-4e10-a21d-d3d1aae66d0f
IP: 62.243.xxx.xxx
2025-06-25 07:41:53 UTC

MitID

Knud Foldschack
Dirigent
Serienummer: 3112fbc6-77d4-4861-8099-9224870fc49d
IP: 94.189.xxx.xxx
2025-06-25 07:53:07 UTC

MitID

Penneo dokumentnøgle: GF7KW-A7W9G-TBVCJ-Y24O6-EE9SV-K6W5M

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. De underskrevne data er valideret vha. den matematiske hashværdi af det originale dokument. Alle kryptofrafiske beviser er indlejret i denne PDF for validering i fremtiden.

Dette dokument er forseglet med et kvalificeret elektronisk segl. For mere information om Penneos kvalificerede tillidstjenester, se **https://eutl.penneo.com**.

Sådan kan du verificere, at dokumentet er originalt
Når du åbner dokumentet i Adobe Reader, kan du se, at det er certificeret af **Penneo A/S**. Dette beviser, at indholdet af dokumentet er uændret siden underskriftstidspunktet. Bevis for de individuelle underskriveres digitale underskrifter er vedhæftet dokumentet.

Du kan verificere de kryptografiske beviser vha. Penneos validator, **https://penneo.com/validator**, eller andre valideringstjenester for digitale underskrifter.