

Sage Investments ApS

Seest Bakke 81
6000 Kolding

Årsrapport for perioden 01.01.2025 - 31.12.2025

5. regnskabsår

CVR. nr. 42173827

godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling
den 6. februar 2026

Peter Svend Emanuel Johansen
dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

Selskabsoplysninger

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

Påtegninger

Ledespåtegning	4
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	5

Årsregnskabet

Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse 01.01.2025 - 31.12.2025	7
Balance pr. 31.12.2025	8
Egenkapitalopgørelse pr. 31.12.2025	10
Noter til årsregnskabet	11
Anvendt regnskabspraksis	13

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet

Sage Investments ApS

Seest Bakke 81

6000 Kolding

CVR-nr.: 42173827

Stiftet: 01. marts 2021

Hjemsted: Kolding

Regnskabsår: 01. januar 2025 - 31. december 2025

Sidste regnskabsår: 01. januar 2024 - 31. december 2024

Direktion

Peter Svend Emanuel Johansen

Revisor

Sønderup & Partnere A/S

Registrerede revisorer FSR

Sydbanegade 2B - 1

6000 Kolding

Kontakt@RevisorKolding.dk

www.RevisorKolding.dk

Pengeinstitut

Middelfart Sparekasse

Buen 7

6000 Kolding

LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 2025 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 2025.

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 6. februar 2026

I direktionen

Peter Svend Emanuel Johansen

REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF ÅRSREGNSKAB

Til den daglige ledelse af Sage Investments ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Sage Investments ApS for regnskabsåret 01.01.2025 - 31.12.2025 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 revisoreres 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 6. februar 2026

Sønderup & Partnere A/S

Registrerede revisorer FSR

CVR-NR. 27905072

Palle Lysbjerg Hansen

Registreret revisor

LEDELSESBERETNING

Hovedaktivitet

Selskabets formål er køb, salg og udlejning af beboelsesejendomme.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udgør kr. 6.821, hvilket anses for tilfredsstillende.

Selskabets balance udviser en samlet aktivmasse på kr. 2.457.183 og en egenkapital på kr. 40.978.

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.

RESULTATOPGØRELSE

01.01.2025 - 31.12.2025

<u>NOTE</u>	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Bruttofortjeneste	118.202	96.044
2 Afskrivninger	-23.003	-23.003
Driftsresultat	95.199	73.041
Andre finansielle indtægter	0	50
Øvrige finansielle omkostninger	-79.864	-81.226
Ordinært resultat før skat	15.335	-8.135
3 Skat af årets resultat	-8.514	-3.256
ÅRETS RESULTAT	6.821	-11.391
Forslag til resultatdisponering		
Udbytte for regnskabsåret	0	0
Overført resultat	6.821	-11.391
DISPONERET I ALT	6.821	-11.391

BALANCE PR. 31.12.2025

AKTIVER

<u>NOTE</u>	<u>2025</u>	<u>2024</u>
4 Grunde og bygninger	2.427.345	2.450.348
Materielle anlægsaktiver i alt	2.427.345	2.450.348
ANLÆGSAKTIVER I ALT	2.427.345	2.450.348
Andre tilgodehavender	0	7.857
Tilgodehavender i alt	0	7.857
Likvide beholdninger	29.838	13.721
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT	29.838	21.578
AKTIVER I ALT	2.457.183	2.471.926

BALANCE PR. 31.12.2025

PASSIVER

<u>NOTE</u>	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Selskabskapital	40.000	40.000
Overført resultat	978	-5.843
EGENKAPITAL I ALT	40.978	34.157
Prioritetsgæld	590.430	610.026
Kreditinstitutter	458.340	505.748
5 Langfristede gældsforpligtelser i alt	1.048.770	1.115.774
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	20.968	25.642
Leverandører af varer og tjenesteydelser	0	13.760
Selskabsskat	6.943	1.360
Anden gæld	1.339.524	1.281.233
Kortfristet gældsforpligtelser i alt	1.367.435	1.321.995
GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT	2.416.205	2.437.769
PASSIVER I ALT	2.457.183	2.471.926

EGENKAPITALOPGØRELSE PR. 31.12.2025

	<u>Registreret kapital mv.</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>Alle klasser af egenkapital</u>
Egenkapital, primo	40.000	-5.843	34.157
Årets resultat	0	6.821	6.821
Egenkapital, ultimo	40.000	978	40.978

NOTER TIL ÅRSRAPPORTEN

NOTE

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
1 Personalemkostninger		
Gennemsnitligt antal beskæftigede i året	0,0	0,0
Der er ikke udbetalt løn til selskabets ledelse.		
2 Afskrivninger		
Bygninger	23.003	23.003
Afskrivninger i alt	23.003	23.003
3 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	8.514	3.256
Årets ændring i udskudt skat	0	0
Skat af årets resultat i alt	8.514	3.256
4 Grunde og bygninger		
Kostpris pr. 01.01.2025	2.542.360	2.542.360
Kostpris pr. 31.12.2025	2.542.360	2.542.360
Samlede afskrivninger pr. 01.01.2025	92.012	69.009
Afskrivninger i 2025	23.003	23.003
Samlede afskrivninger pr. 31.12.2025	115.015	92.012
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.2025	2.427.345	2.450.348
5 Langfristede gældsforpligtelser		

Den langfristede gæld forfalder således:

Afdrag, der forfalder efter 5 år	964.738	1.037.416
Afdrag, der forfalder indenfor 5 år	105.000	104.000
Heraf kortfristet del	-20.968	-25.642
Langfristede gældsforpligtelser i alt	1.048.770	1.115.774

6 Sikkerheder og pantsætninger

Der er taget pant i ejendomme på tkr. 747 som sikkerhed for prioritetsgæld.

Der er taget pant i ejendomme på tkr. 650 som sikkerhed for bankgæld.

Der er taget pant i ejendomme på tkr. 15 som sikkerhed for mellemværende ejerforening.

De pantsatte ejendommens bogførte værdi er tkr. 2.427.

7 Eventualaktiver og eventualforpligtelser

Eventualaktiver

Ingen

Eventualforpligtelser

Ingen

Andre forpligtelser

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.

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 satser:

Bygninger: 1% lineært.

Aktiver med en anskaffelsespris på under kr. 34.400 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.

