
Skylark Properties ApS

Kalkbrænderiløbskaj 4A, st., 2100 København Ø

Årsrapport for 2023

CVR-nr. 41 08 87 37

Årsrapporten er
fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære
generalforsamling
den 29/6 2024

Rita Aase Kjær
Dirigent



Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab	
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	5
Balance 31. december	6
Egenkapitalopgørelse	8
Noter til årsregnskabet	9

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 for Skylark Properties ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Selskabet opfylder betingelserne for at undlade at lade årsregnskabet revidere.

Årsregnskabet giver efter min opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 29. juni 2024

Direktion

Rita Aase Kjær
Adm. direktør

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til ledelsen i Skylark Properties ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Skylark Properties ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis.

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 vedrørende 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.

Hellerup, den 29. juni 2024

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Thomas Baunkjær Andersen

statsautoriseret revisor

mne35483

Mikkel Helsby

statsautoriseret revisor

mne51051

Selskabsoplysninger

Selskabet

Skylark Properties ApS
Kalkbrænderiløbskaj 4A, st.
2100 København Ø

CVR-nr: 41 08 87 37

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december

Stiftet: 17. januar 2020

Regnskabsår: 4. regnskabsår

Hjemstedskommune: København

Direktion

Rita Aase Kjær

Revisor

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Strandvejen 44
2900 Hellerup

Ledelsesberetning

Væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at drive virksomhed med henblik på rådgivning om, investering i, udlejning af og handel med ejendomme og investeringsvirksomhed i øvrigt.

Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2023 udviser et underskud på DKK 1.068.065, og selskabets balance pr. 31. december 2023 udviser en negativ egenkapital på DKK 1.763.525.

Kapitaltab

Selskabet har fortsat tabt mere end 50 % af selskabskapitalen og er derfor omfattet af selskabslovens kapitaltabsbestemmelser. Ledelsen vil på den kommende generalforsamling redegøre for den økonomiske situation samt præsentere, at selskabskapitalen forventes reetableret ved fremtidige positiv indtjening.

Kapitalberedskab

Selskabet har modtaget støtteerklæring fra selskabets kapitalejere - Safia ApS og Zachariassen ApS - hvor kapitalejerne har givet tilsagn om finansiel støtte til og med den 31. december 2024. Selskabets kapitalejere har endvidere tilkendegivet at gæld til tilknyttede virksomheder, kun kan kræves indfriet såfremt selskabets likviditet tillader forsvarlig tilbagebetaling heraf, tilsagn er ligeledes gældende til og med den 31. december 2024.

Med udgangspunkt heri anser ledelsen selskabets kapitalberedskab er forsvarligt og at selskabet kan afregne og svare sine forpligtelser i takt med disse forfalder til og med den 31. december 2024.

Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2023	2022
		DKK	DKK
Bruttotab		-475.584	-281.120
Finansielle indtægter	1	584.738	1.347.679
Finansielle omkostninger	2	-1.217.439	-1.503.194
Resultat før skat		-1.108.285	-436.635
Skat af årets resultat	3	40.220	-6.468
Årets resultat		-1.068.065	-443.103

Resultatdisponering

	2023	2022
	DKK	DKK
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat	-1.068.065	-443.103
	-1.068.065	-443.103

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2023	2022
		DKK	DKK
Andre værdipapirer og kapitalandele	4	3.489.620	3.697.047
Finansielle anlægsaktiver		3.489.620	3.697.047
Anlægsaktiver		3.489.620	3.697.047
Varer under fremstilling		6.790.896	6.596.830
Varebeholdninger		6.790.896	6.596.830
Andre tilgodehavender		144.487	148.941
Selskabsskat		116.948	280.091
Tilgodehavende selskabsskat hos tilknyttede virksomheder		40.220	0
Tilgodehavender		301.655	429.032
Værdipapirer	5	2.837.665	2.839.408
Likvide beholdninger		6.154.008	6.524.125
Omsætningsaktiver		16.084.224	16.389.395
Aktiver		19.573.844	20.086.442

Balance 31. december

Passiver

	Note	2023	2022
		DKK	DKK
Selskabskapital		41.000	41.000
Overført resultat		-1.804.525	-736.459
Egenkapital		-1.763.525	-695.459
Modtagne forudbetalinger fra kunder		4.935.603	4.911.029
Leverandører af varer og tjenesteydelser		30.519	9.281
Gæld til tilknyttede virksomheder		16.318.563	15.808.906
Anden gæld		52.684	52.685
Kortfristede gældsforpligtelser		21.337.369	20.781.901
Gældsforpligtelser		21.337.369	20.781.901
Passiver		19.573.844	20.086.442
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	6		
Anvendt regnskabspraksis	7		

Egenkapitalopgørelse

	Selskabs- kapital	Overført resultat	I alt
	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. januar	41.000	-736.460	-695.460
Årets resultat	0	-1.068.065	-1.068.065
Egenkapital 31. december	41.000	-1.804.525	-1.763.525

Noter til årsregnskabet

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
	DKK	DKK
1. Finansielle indtægter		
Indtægter fra værdipapirer, der er anlægsaktiver	584.738	1.302.540
Andre finansielle indtægter	0	45.139
	<u>584.738</u>	<u>1.347.679</u>
	<u>2023</u>	<u>2022</u>
	DKK	DKK
2. Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	779.903	498.252
Andre finansielle omkostninger	437.536	1.004.942
	<u>1.217.439</u>	<u>1.503.194</u>
	<u>2023</u>	<u>2022</u>
	DKK	DKK
3. Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	-40.220	6.468
	<u>-40.220</u>	<u>6.468</u>

Noter til årsregnskabet

4. Øvrige finansielle anlægsaktiver

	Andre værdi- papirer og kapitalandele
	DKK
Kostpris 1. januar	2.834.137
Tilgang i årets løb	309.443
Afgang i årets løb	-81.075
Kostpris 31. december	<u>3.062.505</u>
Opskrivninger 1. januar	1.854.269
Opskrivninger 31. december	<u>1.854.269</u>
Nedskrivninger 1. januar	991.359
Årets nedskrivninger	435.795
Nedskrivninger 31. december	<u>1.427.154</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>3.489.620</u>

Selskabets investeringer i andre værdipapirer og kapitalandele omfatter primært investeringer i private equity fonde. For denne type investeringer gælder, at dagsværdien ikke måles på baggrund af observationer på et aktivt marked, men på baggrund af oplysninger om dagsværdien fra private-equity fondene (dagsvardihierarki niveau 3).

Ved indgåelse af nye investeringer i private-equity fondene, modtager selskabet information om fondenes overordnede principper for værdiansættelse, og disse accepteres samtidig med, at selskabet vælger at investere i en private-equity fond. Dagsværdien af selskabets investeringer i private-equity fonde baserer sig på seneste modtagne årsrapporter.

Værdiansættelsen af alle investeringerne er baseret på ikke-observerbare input. Indregningen beror sig på den formaliserede proces for rapportering af værdiansættelse som er implementeret hos private-equity fondene. Der modtages ikke detaljerede oplysninger om værdiansættelsesmodellernes data og de underliggende forudsætninger anvendt til brug for beregning af dagsværdien.

5. Værdipapirer til dagsværdi

	Værdiregule- ring, resultat- opgørelse	Dagsværdi 31. december
	DKK	DKK
Værdipapirer	-1.743	2.837.665

Noter til årsregnskabet

6. Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

Eventualaktiver

Selskabet har et ikke indregnet udskudt skatteaktiv, skatteværdien andrager t.kr. 571 pr. 31. december 2023.

Andre eventualforpligtelser

Koncernens selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst mv. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat fremgår af årsrapporten for Safia ApS, der er administrationselskab i forhold til sambeskatningen. Koncernens selskaber hæfter endvidere solidarisk for danske kildeskatter i form af udbytteskat, royaltyskat og renteskat. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskatter kan medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

Selskabet har pr. 31. december 2023 ikke indbetalte investeringstilsagn til private equity-fonde, andragende t.kr. 585.

Likvider beholdninger med en regnskabsmæssige værdi på TDKK 4.935 er deponeret fra køber til sikkerhed for færdiggørelse af ejendommen i Spanien.

Noter til årsregnskabet

7. Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Skylark Properties ApS for 2023 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskabet for 2023 er aflagt i DKK.

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når 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. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Gevinster og tab, der opstår på grund af forskelle mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiell post. Hvis valutapositioner anses for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes værdireguleringerne direkte på egenkapitalen.

Resultatopgørelse

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder indirekte omkostninger til ejendomme, salg og kontorhold mv.

Bruttotab

Bruttotab opgøres med henvisning til årsregnskabslovens § 32 som et sammendrag af nettoomsætning og andre eksterne omkostninger.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, 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 egenkapitaltransaktioner.

Noter til årsregnskabet

Balance

Andre værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, indregnet under anlægsaktiver, omfatter unoterede investeringer som ikke handles på et aktivt marked.

Investeringer måles til dagsværdi på balancedagen. Dagsværdien er opgjort med udgangspunkt i opgørelser fra private equity fondene, som indregner underliggende investeringer til dagsværdi. For øvrige unoterede investeringer opgøres dagsværdien på baggrund af andre værdiansættelsesprincipper.

Varebeholdninger

Grunde og bygninger, som ikke anses for at være til vedvarende eje eller brug samt projektudviklingssager, opføres under varebeholdninger og måles til kostpris eller nettorealisationsværdien, hvis denne er lavere. I anskaffelsesprisen indgår direkte omkostninger.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealisationsværdi, hvilket normalt udgør nominel værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

Værdipapirer

Værdipapirer, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter børsnoterede obligationer og aktier, der måles til dagsværdien på balancedagen. Dagsværdien opgøres på grundlag af den senest noterede salgskurs.

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

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.

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.

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. Ændring i udskudt skat, som følge af ændringer i skattesatser, indregnes i resultatopgørelsen eller i egenkapitalen, når den udskudte skat vedrører poster, der er indregnet i egenkapitalen.

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatte. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Finansielle gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.