

---

# ***Skylark Properties ApS***

Kalkbrænderiløbskaj 4A, st., 2100 København Ø

## Årsrapport for 2021

---

CVR-nr. 41 08 87 37

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på selskabets ordi-  
nære generalforsamling  
den 30/6 2022

Rita Kjær  
Dirigent



# Indholdsfortegnelse

Side

## **Påtegninger**

Ledelsespåtegning 1

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab 2

## **Selskabsoplysninger**

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 2021 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 30. juni 2022

## 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 2021 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 revisorerers 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 30. juni 2022

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Poul Madsen  
statsautoriseret revisor  
mne10745

Daniel Nielsen  
statsautoriseret revisor  
mne45105

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

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

CVR-nr.: 41 08 87 37  
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december  
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 2021 udviser et overskud på DKK 548.229, og selskabets balance pr. 31. december 2021 udviser en negativ egenkapital på DKK 252.356.

## Kapitalberedskabet

Selskabet har pr. 31. december tabt mere end halvdelen af selskabskapitalen. Selskabets kapitalejere Safia ApS og Zachariassen ApS, garanterer for finansiering af den fortsatte drift for den kommende regnskabsperiode.

Selskabets ejere har afgivet skriftlig støtteerklæring med uigenkaldeligt løfte om at tilføre tilstrækkelig likviditet til, at selskabet kan betale kreditorer ved forfald, frem til udgangen af 2022.

På denne baggrund aflægger ledelsen regnskabet for 2021 under forudsætning af fortsat drift.

## Begivenheder efter balancedagen

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

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2021 DKK	2020 DKK
<b>Bruttotab</b>		<b>-321.626</b>	<b>-831.714</b>
Finansielle indtægter	2	1.776.312	106.427
Finansielle omkostninger	3	<u>-410.282</u>	<u>-351.055</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>1.044.404</b>	<b>-1.076.342</b>
Skat af årets resultat	4	<u>-496.175</u>	<u>134.757</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>548.229</u></b>	<b><u>-941.585</u></b>

## Resultatdisponering

### Forslag til resultatdisponering

Overført resultat		<u>548.229</u>	<u>-941.585</u>
		<b><u>548.229</u></b>	<b><u>-941.585</u></b>

## Balance 31. december

### Aktiver

	Note	2021 DKK	2020 DKK
Andre værdipapirer og kapitalandele		6.192.442	4.572.736
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>	5	<b>6.192.442</b>	<b>4.572.736</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>6.192.442</b>	<b>4.572.736</b>
<b>Varebeholdninger</b>		<b>5.610.658</b>	<b>3.994.332</b>
Andre tilgodehavender		102.893	111.437
Udskudt skatteaktiv		0	134.757
<b>Tilgodehavender</b>		<b>102.893</b>	<b>246.194</b>
Aktier	6	2.794.269	2.765.798
<b>Værdipapirer</b>		<b>2.794.269</b>	<b>2.765.798</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>5.477.069</b>	<b>158.907</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>13.984.889</b>	<b>7.165.231</b>
<b>Aktiver</b>		<b>20.177.331</b>	<b>11.737.967</b>



# Balance 31. december

## Passiver

	Note	2021 DKK	2020 DKK
Selskabskapital	7	41.000	41.000
Overført resultat		-293.356	-841.585
<b>Egenkapital</b>		<b>-252.356</b>	<b>-800.585</b>
Modtagne forudbetalinger		5.007.241	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		59.595	0
Gæld til tilknyttede virksomheder		14.973.211	12.510.552
Selskabsskat		309.056	0
Anden gæld		80.584	28.000
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>20.429.687</b>	<b>12.538.552</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>20.429.687</b>	<b>12.538.552</b>
<b>Passiver</b>		<b>20.177.331</b>	<b>11.737.967</b>
Going concern	1		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	8		
Anvendt regnskabspraksis	9		

## Egenkapitalopgørelse

	<u>Selskabskapital</u>	<u>Overført</u>	<u>I alt</u>
	<u>DKK</u>	<u>DKK</u>	<u>DKK</u>
Egenkapital 1. januar	41.000	-841.585	-800.585
Årets resultat	0	548.229	548.229
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b>41.000</b>	<b>-293.356</b>	<b>-252.356</b>

# Noter til årsregnskabet

## 1 Going concern

Ejerne (Safia ApS og Zachariassen ApS) har afgivet skriftlig støtteerklæring med uigenkaldeligt løfte om at tilføre tilstrækkelig likviditet til, at selskabet kan betale kreditorer ved forfald, frem til udgangen af 2022. På denne baggrund aflægger ledelsen regnskabet for 2021 under forudsætning af fortsat drift.

	<u>2021</u> DKK	<u>2020</u> DKK
<b>2 Finansielle indtægter</b>		
Andre finansielle indtægter	1.776.312	106.427
	<b><u>1.776.312</u></b>	<b><u>106.427</u></b>
<b>3 Finansielle omkostninger</b>		
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	405.297	240.831
Andre finansielle omkostninger	4.985	110.224
	<b><u>410.282</u></b>	<b><u>351.055</u></b>
<b>4 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	309.056	0
Årets udskudte skat	134.757	-134.757
Regulering af skat vedrørende tidligere år	52.362	0
	<b><u>496.175</u></b>	<b><u>-134.757</u></b>

# Noter til årsregnskabet

## 5 Finansielle anlægsaktiver

	Andre værdipa- pirer og kapital- andele <u>DKK</u>
Kostpris 1. januar	4.466.309
Tilgang i årets løb	580.023
Afgang i årets løb	<u>-708.159</u>
Kostpris 31. december	<u>4.338.173</u>
Opskrivninger 1. januar	106.427
Årets opskrivninger	<u>1.747.842</u>
Opskrivninger 31. december	<u>1.854.269</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b><u>6.192.442</u></b>

Selskabets investeringer i Andre værdipapirer omfatter primært investeringer i private equity (kapitalfonde). For denne type investeringer gælder, at dagsværdien ikke måles på baggrund af observationer på et aktivt marked, men på baggrund af oplysninger om værdiansættelse fra fondene selv. Ved indgåelse af nye investeringer i investeringsfonde modtager selskabet materiale om fondenes overordnede principper for værdiansættelse, og disse accepteres samtidig med, at selskabet vælger at investere i en investeringsfond. Dagsværdien af selskabets investeringer i investeringsfonde baserer sig på modtagne kvartalsrapporter. Selskabet modtager ikke detaljerede informationer om dagsværdi beregningen for investeringsfondene, herunder om centrale forudsætninger, der er anvendt i dagsværdiansættelsen. Dagsværdien i alle investeringsfonde opgøres på basis af ikke observerbare input.

Selskabet har anvendt dagsværdier opgjort af professionelle investeringsudbydere.

	<u>2021</u> DKK	<u>2020</u> DKK
<b>6 Aktier</b>		
Regnskabsmæssig værdi 1. januar	2.765.798	0
Tilgang i årets løb	0	2.872.598
Urealiserede kursreguleringer	<u>28.471</u>	<u>-106.800</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b><u>2.794.269</u></b>	<b><u>2.765.798</u></b>

# Noter til årsregnskabet

## 7 Selskabskapital

Selskabskapitalen har udviklet sig således:

	2021	2020
	DKK	DKK
Selskabskapital 1. januar	41.000	40.000
Kapitalforhøjelse	0	1.000
Kapitalnedsættelse	0	0
<b>Selskabskapital 31. december</b>	<b>41.000</b>	<b>41.000</b>

## 8 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

### 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 administrationsselskab 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 påtaget sig betalingsgaranti vedr. investeringer i private equity funds på T.DKK 1.517.

Virksomheden har afgivet støtteerklæring til associeret virksomhed.

Likvider beholdninger med en regnskabsmæssige værdi på TDKK 5.003 er deponeret til sikkerhed for investeringer i Spanien.

# Noter til årsregnskabet

## 9 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Skylark Properties ApS for 2021 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.

Årsregnskab for 2021 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. Valutakursdifferencer, der opstår 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.

## Resultatopgørelsen

### Andre eksterne omkostninger

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

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste opgøres med henvisning til årsregnskabslovens § 32 som et sammendrag af andre eksterne omkostninger.

# Noter til årsregnskabet

## 9 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### Finansielle poster

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

### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat og 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.

## Balancen

### Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, indregnet under anlægsaktiver, omfatter private equity investeringer og børsnoterede aktier, der måles til dagsværdien på balancedagen. Dagsværdien opgøres på grundlag af den senest noterede salgskurs.

Kapitalandele, som ikke handles på et aktivt marked, måles til kostpris eller en lavere genindvindingsværdi.

### Varebeholdninger

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

### Tilgodehavender

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

### Værdipapirer og kapitalandele

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

# Noter til årsregnskabet

## 9 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### 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 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 acontoskatter. 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.