

---

# ***Skylark Properties ApS***

Kalkbrænderiløbskaj 4A, st., 2100 København Ø

## **Årsrapport for 2022**

---

CVR-nr. 41 08 87 37

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på selskabets ordi-  
nære generalforsamling  
den 29/6 2023

Rita Aase 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 2022 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 29. juni 2023

## 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 2022 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 revisoreres 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 2023

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

*CVR-nr. 33 77 12 31*

Thomas Baunkjær Andersen

statsautoriseret revisor

mne35483

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

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

CVR-nr.: 41 08 87 37  
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december  
Stiftet: 17. januar 2020  
Regnskabsår: 3. 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 2022 udviser et underskud på DKK 443.104, og selskabets balance pr. 31. december 2022 udviser en negativ egenkapital på DKK 695.460.

## 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.

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 2023. 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 2023.

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 2023.

## Begivenheder efter balancedagen

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

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2022 DKK	2021 DKK
<b>Bruttotab</b>		<b>-281.121</b>	<b>-321.626</b>
Finansielle indtægter	1	1.347.679	1.776.312
Finansielle omkostninger	2	<u>-1.503.194</u>	<u>-410.282</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>-436.636</b>	<b>1.044.404</b>
Skat af årets resultat	3	<u>-6.468</u>	<u>-496.175</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>-443.104</u></b>	<b><u>548.229</u></b>

## Resultatdisponering

### Forslag til resultatdisponering

Overført resultat		<u>-443.104</u>	<u>548.229</u>
		<b><u>-443.104</u></b>	<b><u>548.229</u></b>

# Balance 31. december

## Aktiver

	Note	2022 DKK	2021 DKK
Andre værdipapirer og kapitalandele		3.697.047	6.192.442
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>	4	<b>3.697.047</b>	<b>6.192.442</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>3.697.047</b>	<b>6.192.442</b>
<b>Varebeholdninger</b>		<b>6.596.830</b>	<b>5.610.658</b>
Andre tilgodehavender		148.940	102.893
Selskabsskat		280.091	0
<b>Tilgodehavender</b>		<b>429.031</b>	<b>102.893</b>
Aktier	5	2.839.408	2.794.269
<b>Værdipapirer</b>		<b>2.839.408</b>	<b>2.794.269</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>6.524.125</b>	<b>5.477.069</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>16.389.394</b>	<b>13.984.889</b>
<b>Aktiver</b>		<b>20.086.441</b>	<b>20.177.331</b>



# Balance 31. december

## Passiver

	Note	2022 DKK	2021 DKK
Selskabskapital	6	41.000	41.000
Overført resultat		-736.460	-293.356
<b>Egenkapital</b>		<b>-695.460</b>	<b>-252.356</b>
Modtagne forudbetalinger		4.911.029	5.007.241
Leverandører af varer og tjenesteydelser		9.281	59.595
Gæld til tilknyttede virksomheder		15.808.906	14.973.211
Selskabsskat		0	309.056
Anden gæld		52.685	80.584
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>20.781.901</b>	<b>20.429.687</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>20.781.901</b>	<b>20.429.687</b>
<b>Passiver</b>		<b>20.086.441</b>	<b>20.177.331</b>
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	7		
Anvendt regnskabspraksis	8		

## 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	-293.356	-252.356
Årets resultat	0	-443.104	-443.104
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b>41.000</b>	<b>-736.460</b>	<b>-695.460</b>

# Noter til årsregnskabet

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
	DKK	DKK
<b>1 Finansielle indtægter</b>		
Indtægter fra værdipapirer, der er anlægsaktiver	1.302.540	0
Andre finansielle indtægter	<u>45.139</u>	<u>1.776.312</u>
	<b><u>1.347.679</u></b>	<b><u>1.776.312</u></b>
<b>2 Finansielle omkostninger</b>		
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	498.252	405.297
Andre finansielle omkostninger	<u>1.004.942</u>	<u>4.985</u>
	<b><u>1.503.194</u></b>	<b><u>410.282</u></b>
<b>3 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	6.468	309.056
Årets udskudte skat	0	134.757
Regulering af skat vedrørende tidligere år	<u>0</u>	<u>52.362</u>
	<b><u>6.468</u></b>	<b><u>496.175</u></b>

# Noter til årsregnskabet

## 4 Finansielle anlægsaktiver

	Andre værdipa- piper og kapital- andele
	DKK
Kostpris 1. januar	4.338.173
Tilgang i årets løb	49.134
Afgang i årets løb	-1.553.170
Kostpris 31. december	<u>2.834.137</u>
Opskrivninger 1. januar	<u>1.854.269</u>
Opskrivninger 31. december	<u>1.854.269</u>
Årets nedskrivninger	<u>991.359</u>
Nedskrivninger 31. december	<u>991.359</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b><u>3.697.047</u></b>

Selskabets investeringer i Andre værdipapirer 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.

Ved indgåelse af nye investeringer i private equity-fonde 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 equityfonden. Der modtages ikke detaljerede oplysninger om værdiansættelsesmodellernes data og de underliggende forudsætninger.

	2022	2021
	DKK	DKK
<b>5 Aktier</b>		
Regnskabsmæssig værdi 1. januar	2.794.269	2.765.798
Urealiserede kursreguleringer	45.139	28.471
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b><u>2.839.408</u></b>	<b><u>2.794.269</u></b>

# Noter til årsregnskabet

## 6 Selskabskapital

Selskabskapitalen har udviklet sig således:

	2022	2021	2020
	DKK	DKK	DKK
Selskabskapital 1. januar	41.000	41.000	40.000
Kapitalforhøjelse	0	0	1.000
Kapitalnedsættelse	0	0	0
<b>Selskabskapital 31. december</b>	<b>41.000</b>	<b>41.000</b>	<b>41.000</b>

## 7 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

### Eventualaktiver

Selskabet har et ikke indregnet udskudt skatteaktiv, skatteværdien andrager t.kr. 369 pr. 31. december 2022

### 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 906.

Virksomheden har afgivet støtteerklæring til associeret virksomhed.

Likvider beholdninger med en regnskabsmæssige værdi på TDKK 4.897 er deponeret til sikkerhed for investeringer i Spanien.

# Noter til årsregnskabet

## 8 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Skylark Properties ApS for 2022 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 2022 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

## 8 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 fonde og børsnoterede aktier, der måles til dagsværdien på balancedagen. Dagsværdien er opgjort med udgangspunkt i modtagne opgørelser fra private equity fonde, som indregner underliggende investeringer til dagsværdi.

Øvrige kapitalandele som er indregnet under anlægsaktiver, 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 nominal 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

## 8 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 nominal værdi.