

Lionsgate Properties A/S

Birkedals Alle 15, 6700 Esbjerg

CVR-nr. 41 56 14 08

Årsrapport 2022

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 28. juni 2023

Dirigent:

.....
Yvonne Reppien Zøhner-Pedersen

Indhold

Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 1. januar - 31. december	5
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Egenkapitalopgørelse	8
Noter	9

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for Lionsgate Properties A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

Årsrapporten, der ikke er revideret, er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Bestyrelse og direktion anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

Det er endvidere vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Esbjerg, den 28. juni 2023
Direktion:

.....
Yvonne Reppien Zøhner-
Pedersen
direktør

Bestyrelse:

.....
Michael Zøhner-Pedersen
formand

.....
Jacob Reppien Zøhner-
Pedersen

.....
Yvonne Reppien Zøhner-
Pedersen

Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til den daglige ledelse i Lionsgate Properties A/S

Vi har opstillet årsregnskabet for Lionsgate Properties A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som I 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 jer 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 jeres 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, som I har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller review-konklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Aarhus, den 28. juni 2023
EY Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 30 70 02 28

Tom B. Lassen
statsaut. revisor
mne24820

Ledelsesberetning

Oplysninger om selskabet

Navn	Lionsgate Properties A/S
Adresse, postnr., by	Birkedals Alle 15, 6700 Esbjerg
CVR-nr.	41 56 14 08
Stiftet	4. august 2020
Hjemstedskommune	Esbjerg
Regnskabsår	1. januar - 31. december
Bestyrelse	Michael Zøhner-Pedersen, formand Jacob Reppien Zøhner-Pedersen Yvonne Reppien Zøhner-Pedersen
Direktion	Yvonne Reppien Zøhner-Pedersen, direktør
Revisor	EY Godkendt Revisionspartnerselskab Værkmestergade 25, Postboks 330, 8100 Aarhus C

Beretning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Virksomhedens hovedaktivitet er investering i ejendomme og værdipapirer, herunder administration af ejendomsportefølje.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Virksomhedens resultatopgørelse for 2022 udviser et overskud på 189.000 kr. mod et underskud på 1.107 kr. sidste år, og virksomhedens balance pr. 31. december 2022 udviser en egenkapital på 587.893 kr.

Lionsgate Properties A/S leverede i det første driftsår 2022, et resultat før skat på 260.088 kr., hvilket i store træk modsvarede forventningerne til denne periode.

Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Begivenheder efter balancedagen

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet betydningsfulde hændelser.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Resultatopgørelse

Note	kr.	2022 12 mdr.	2020/21 17 mdr.
	Bruttofortjeneste	216.175	114.435
2	Personaleomkostninger	-52.173	-21.084
	Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-81.020	-93.551
	Resultat før finansielle poster	82.982	-200
	Finansielle indtægter	316.427	76.762
	Finansielle omkostninger	-154.362	-73.077
	Resultat før skat	245.047	3.485
3	Skat af årets resultat	-56.047	-4.592
	Årets resultat	189.000	-1.107
	Forslag til resultatdisponering		
	Overført resultat	189.000	-1.107
		189.000	-1.107

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

Note	kr.	2022	2020/21
	AKTIVER		
	Anlægsaktiver		
4	Materielle anlægsaktiver		
	Grunde og bygninger	2.089.231	2.170.251
		<u>2.089.231</u>	<u>2.170.251</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>2.089.231</u>	<u>2.170.251</u>
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender		
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	0	3.491
	Udsudte skatteaktiver	2.800	2.800
	Krav på indbetaling af virksomhedskapital og overkurs	275.000	275.000
		<u>277.800</u>	<u>281.291</u>
5	Værdipapirer	458.809	471.948
	Omsætningsaktiver i alt	<u>736.609</u>	<u>753.239</u>
	AKTIVER I ALT	<u><u>2.825.840</u></u>	<u><u>2.923.490</u></u>

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

Note	kr.	2022	2020/21
	PASSIVER		
	Egenkapital		
	Aktiekapital	400.000	400.000
	Reserve for ikke indbetalt aktiekapital	275.000	275.000
	Overført resultat	-87.107	-276.107
	Egenkapital i alt	587.893	398.893
	Gældsforpligtelser		
6	Langfristede gældsforpligtelser		
	Gæld til realkreditinstitutter	1.226.225	1.295.566
	Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	400.000	409.889
	Deposita	242.000	242.000
		1.868.225	1.947.455
	Kortfristede gældsforpligtelser		
6	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	69.991	69.522
	Gæld til banker	252.062	488.959
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	15.000	0
	Skyldig selskabsskat	10.056	4.834
	Anden gæld	22.613	13.827
		369.722	577.142
	Gældsforpligtelser i alt	2.237.947	2.524.597
	PASSIVER I ALT	2.825.840	2.923.490

- 1 Anvendt regnskabspraksis
 7 Sikkerhedsstillelser

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Egenkapitalopgørelse

kr.	Aktiekapital	Reserve for ikke indbetalt aktiekapital	Overført resultat	I alt
Aktiekapital ved stiftelse	400.000	0	0	400.000
Overført via resultatdisponering	0	0	-1.107	-1.107
Egenkapital overført til reserver	0	275.000	-275.000	0
Egenkapital 1. januar 2022	400.000	275.000	-276.107	398.893
Overført via resultatdisponering	0	0	189.000	189.000
Egenkapital 31. december 2022	400.000	275.000	-87.107	587.893

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Lionsgate Properties A/S for 2022 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Præsentationsvaluta

Årsregnskabet er aflagt i danske kroner (kr.).

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Virksomheden har som fortolkningsbidrag for indregning af omsætning valgt IAS 11/IAS18.

Nettoomsætningen består af huslejeindtægter, der indregnes i resultatopgørelsen i overensstemmelse med indgående lejekontrakter

Nettoomsætning måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter opkrævet på vegne af tredjepart. Alle former for afgivne rabatter indregnes i nettoomsætningen.

Bruttofortjeneste

I resultatopgørelsen er nettoomsætning og eksterne omkostninger med henvisning til årsregnskabslovens § 32 sammendraget til én regnskabspost benævnt bruttofortjeneste.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende virksomhedens primære aktivitet, der er afholdt i årets løb, herunder repræsentationsomkostninger, småanskaffelser, forsikringer m.m.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner, samt andre omkostninger til social sikring m.v. til virksomhedens medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

Afskrivninger

Afskrivninger omfatter af- og nedskrivninger på materielle anlægsaktiver.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostprisen med fradrag af eventuel restværdi, afskrives lineært over den forventede brugstid, baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger	25 år
-----------	-------

Afskrivningsgrundlaget opgøres under hensyntagen til aktivets restværdi og reduceres med eventuelle nedskrivninger. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revideres årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Grunde afskrives ikke.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Posterne omfatter renteindtægter og -omkostninger, herunder deklarerede udbytter fra værdipapirer, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer.

Skat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat. Årets skat indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og i egenkapitalen med den del, som kan henføres til transaktioner indregnet i egenkapitalen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte knyttet til anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

Fortjeneste eller tab opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste og tab ved salg af materielle aktiver indregnes i resultatopgørelsen under henholdsvis andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger.

Tilgodehavender

Virksomheden har valgt IAS 39 som fortolkningsbidrag for nedskrivninger af finansielle tilgodehavender.

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer, der består af børsnoterede aktier og obligationer, måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen.

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer, som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.

Egenkapital

Reserve for ikke-indbetalt selskabskapital

Ikke-indbetalt selskabskapital præsenteres efter bruttometoden, hvorefter den ikke-indbetalte selskabskapital indregnes i egenkapitalen og som et tilgodehavende under tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse. Et beløb svarende til den ikke-indbetalte selskabskapital omklassificeres fra overført resultat til reserve for ikke-indbetalt kapital.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Selskabsskat

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 betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke-afskrivningsberettiget goodwill og kontorejendomme samt andre poster, hvor midlertidige forskelle bortset fra virksomhedsovertagelser er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have indvirkning på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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. Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, som de forventes at blive udnyttet med, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme jurisdiktion. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris, svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, så forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealisationsværdien.

Dagsværdi

Dagsværdiansættelsen tager udgangspunkt i det primære marked. Hvis et primært marked ikke eksisterer, tages udgangspunkt i det mest fordelagtige marked, som er det marked, som maksimerer prisen på aktivet eller forpligtelsen fratrukket transaktions- og/eller transportomkostninger.

Alle aktiver og forpligtelser, som måles til dagsværdi, eller hvor dagsværdien oplyses, er kategoriseret efter dagsværdihierarkiet, som er beskrevet nedenfor:

Niveau 1: Værdi opgjort ud fra dagsværdien på tilsvarende aktiver/forpligtelser på et velfungerende marked.

Niveau 2: Værdi opgjort ud fra anerkendte værdiansættelsesmetoder på baggrund af observerbare markedsinformationer.

Niveau 3: Værdi opgjort ud fra anerkendte værdiansættelsesmetoder og rimelige skøn foretages på baggrund af ikke-observerbare markedsinformationer.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

kr.	2022 12 mdr.	2020/21 17 mdr.
2 Personalemkostninger		
Lønninger	36.925	19.125
Andre personalemkostninger	15.248	1.959
	<u>52.173</u>	<u>21.084</u>
	<u>2022</u>	<u>2020/21</u>
Gennemsnitligt antal fuldtidsbeskæftigede	<u>1</u>	<u>1</u>
3 Skat af årets resultat		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	56.047	7.392
Årets regulering af udskudt skat	0	-2.800
	<u>56.047</u>	<u>4.592</u>
4 Materielle anlægsaktiver		Grunde og bygninger
kr.		<u>2.263.802</u>
Kostpris 1. januar 2022		2.263.802
Kostpris 31. december 2022		<u>2.263.802</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2022		93.551
Afskrivninger		<u>81.020</u>
Af- og nedskrivninger 31. december 2022		<u>174.571</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022		<u>2.089.231</u>
For oplysning om sikkerhedsstillelser mv. vedrørende materielle anlægsaktiver henvises til note 7.		
5 Værdipapirer		Børsnoterede værdipapir
Dagsværdioplysninger		<u>458.809</u>
kr.		<u>11.115</u>
Dagsværdi 31. december		1
Værdireguleringer i resultatopgørelsen		1
Dagsværdiniveau		1

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

6 Langfristede gældsforpligtelser

Af de langfristede gældsforpligtelser forfalder 953.735 kr. senere end 5 år fra balancedagen.

7 Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut, 1.308 t.kr, er der afgivet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør 2.089 t.kr.

Til sikkerhed for et andet selskabs gæld til pengeinstitut, 562 t.kr. pr. 31. december 2022, er der afgivet ejerpantebrev, nom. 850 t.kr. i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør 2.089 t.kr.

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registeret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Navnet er skjult

Direktion

På vegne af: Lionsgate Properties AS

Serienummer: b985ba6a-abc1-4c10-95cd-5add12303d29

IP: 87.49.xxx.xxx

2023-06-28 17:21:25 UTC



Navnet er skjult

Dirigent

På vegne af: Lionsgate Properties AS

Serienummer: b985ba6a-abc1-4c10-95cd-5add12303d29

IP: 87.49.xxx.xxx

2023-06-28 17:21:25 UTC



Navnet er skjult

Bestyrelse

På vegne af: Lionsgate Properties AS

Serienummer: b985ba6a-abc1-4c10-95cd-5add12303d29

IP: 87.49.xxx.xxx

2023-06-28 17:21:25 UTC



Jacob Reppien Zøhner-Pedersen

Bestyrelse

På vegne af: Lionsgate Properties AS

Serienummer: b6fdf384-4662-4bf1-956a-0c43d9f384fc

IP: 193.54.xxx.xxx

2023-06-28 17:31:59 UTC



Navnet er skjult

Bestyrelse

På vegne af: Lionsgate Properties AS

Serienummer: f686c8c8-5ab6-4703-b6d0-c59dab4656c0

IP: 128.76.xxx.xxx

2023-06-28 19:14:09 UTC



Tom Barreth Lassen

Statsautoriseret revisor

På vegne af: EY Godkendt Revisionspartnerselskab

Serienummer: CVR:30700228-RID:1277382224436

IP: 194.182.xxx.xxx

2023-06-29 05:06:04 UTC



Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser i indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validator>