

# Lionsgate Properties A/S

Birkedals Alle 15, 6700 Esbjerg

CVR-nr. 41 56 14 08

## Årsrapport 2023

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 22. juni 2024

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 2023.

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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Esbjerg, den 22. juni 2024  
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 2023 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 22. juni 2024  
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

#### Selskabets væsentligste aktiviteter

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

#### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2023 udviser et underskud på 76.802 kr. mod et overskud på 189.000 kr. sidste år, og selskabets balance pr. 31. december 2023 udviser en egenkapital på 511.091 kr.

Lionsgate Properties A/S leverede i 2023, et resultat før skat på -97.842 kr., hvilket i store træk modsvarer forventningerne til denne periode.

Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende under de givne omstændigheder.

#### Begivenheder efter balancedagen

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet betydningsfulde hændelser.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Resultatopgørelse

Note	kr.	2023	2022
	<b>Bruttofortjeneste</b>	59.360	216.175
2	Personaleomkostninger	-57.500	-52.173
	Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-81.020	-81.020
	<b>Resultat før finansielle poster</b>	-79.160	82.982
	Finansielle indtægter	463.661	316.427
	Finansielle omkostninger	-482.325	-154.362
	<b>Resultat før skat</b>	-97.824	245.047
3	Skat af årets resultat	21.022	-56.047
	<b>Årets resultat</b>	-76.802	189.000
	 <b>Forslag til resultatdisponering</b>		
	Overført resultat	-76.802	189.000
		-76.802	189.000

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Balance

Note	kr.	<u>2023</u>	<u>2022</u>
	<b>AKTIVER</b>		
	<b>Anlægsaktiver</b>		
4	<b>Materielle anlægsaktiver</b>		
	Grunde og bygninger	2.008.211	2.089.231
		<u>2.008.211</u>	<u>2.089.231</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<u>2.008.211</u>	<u>2.089.231</u>
	<b>Omsætningsaktiver</b>		
	<b>Tilgodehavender</b>		
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	42.323	0
	Udskudte skatteaktiver	37.000	2.800
	Tilgodehavende selskabsskat	29.518	0
	Krav på indbetaling af virksomhedskapital og overkurs	275.000	275.000
		<u>383.841</u>	<u>277.800</u>
5	<b>Værdipapirer</b>	2.560.267	458.809
	Likvide beholdninger	53.420	0
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<u>2.997.528</u>	<u>736.609</u>
	<b>AKTIVER I ALT</b>	<u>5.005.739</u>	<u>2.825.840</u>

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Balance

Note	kr.	2023	2022
	<b>PASSIVER</b>		
	<b>Egenkapital</b>		
	Aktiekapital	400.000	400.000
	Reserve for ikke indbetalt aktiekapital	275.000	275.000
	Overført resultat	-163.909	-87.107
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>511.091</b>	<b>587.893</b>
	<b>Gældsforpligtelser</b>		
6	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		
	Gæld til realkreditinstitutter	0	1.226.225
	Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	1.441.501	400.000
	Deposita	169.292	242.000
		<b>1.610.793</b>	<b>1.868.225</b>
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		
6	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	0	69.991
	Gæld til banker	2.844.877	252.062
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	15.001	15.000
	Skyldig selskabsskat	0	10.056
	Anden gæld	23.977	22.613
		<b>2.883.855</b>	<b>369.722</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>4.494.648</b>	<b>2.237.947</b>
	<b>PASSIVER I ALT</b>	<b>5.005.739</b>	<b>2.825.840</b>

- 1 Anvendt regnskabspraksis  
7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser



## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Egenkapitalopgørelse

kr.	<u>Aktiekapital</u>	<u>Reserve for ikke indbetalt aktiekapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2022	400.000	275.000	-276.107	398.893
Overført via resultatdisponering	0	0	189.000	189.000
<b>Egenkapital 1. januar 2023</b>	<b>400.000</b>	<b>275.000</b>	<b>-87.107</b>	<b>587.893</b>
Overført via resultatdisponering	0	0	-76.802	-76.802
<b>Egenkapital 31. december 2023</b>	<b>400.000</b>	<b>275.000</b>	<b>-163.909</b>	<b>511.091</b>

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Lionsgate Properties A/S for 2023 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 valgt IAS 18 som fortolkningsbidrag for indregning af omsætning.

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 salgsmarkedsomkostninger 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

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 acontoskatte.

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 kontor-ejendomme 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

Virksomheden har valgt IAS 39 som fortolkningsbidrag til indregning og måling af 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 nettorealiseringsværdien.

##### 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.

Hvis det ikke er muligt at opgøre en pålidelig dagsværdi efter ovenstående niveauer, måles aktivet eller forpligtelsen til kostprisen.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

kr.	<u>2023</u>	<u>2022</u>
<b>2 Personaleomkostninger</b>		
Lønninger	57.500	36.925
Andre personaleomkostninger	0	15.248
	<u>57.500</u>	<u>52.173</u>
Gennemsnitligt antal heltidsbeskæftigede	<u>1</u>	<u>1</u>
<b>3 Skat af årets resultat</b>		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	13.178	56.047
Årets regulering af udskudt skat	-34.200	0
	<u>-21.022</u>	<u>56.047</u>
<b>4 Materielle anlægsaktiver</b>		
kr.		<u>Grunde og bygninger</u>
Kostpris 1. januar 2023		2.263.802
Kostpris 31. december 2023		2.263.802
Af- og nedskrivninger 1. januar 2023		174.571
Afskrivninger		81.020
Af- og nedskrivninger 31. december 2023		255.591
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023</b>		<u>2.008.211</u>
For oplysning om sikkerhedsstillelser mv. vedrørende materielle anlægsaktiver henvises til note 7.		
<b>5 Værdipapirer</b>		
<b>Dagsværdioplysninger</b>		
kr.		<u>Børsnoterede værdipapir</u>
Dagsværdi 31. december		2.560.267
Årets urealiserede ændringer i dagsværdien, indregnet i resultatopgørelsen		233.181
Dagsværdiniveau		1

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 6 Langfristede gældsforpligtelser

Af de langfristede gældsforpligtelser forfalder 0 kr. senere end 5 år fra balancedagen.

#### 7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for selskabets gæld til banker, 2.845 t.kr. pr. 31. december 2023, er der afgivet ejerpantebrev, nom. 3.200 t.kr. i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør 2.008 t.kr.

# PENNEO

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

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

## Jacob Reppien Zøhner-Pedersen

### Bestyrelse

På vegne af: Lionsgate Properties AS

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

IP: 128.76.xxx.xxx

2024-06-22 12:41:35 UTC



## Michael Zøhner-Pedersen

### Bestyrelse

På vegne af: Lionsgate Properties AS

Serienummer: michael.zohner@capitalix.dk

IP: 128.76.xxx.xxx

2024-06-22 12:43:02 UTC



## Yvonne Reppien Zøhner-Pedersen

### Direktion

På vegne af: Lionsgate Properties AS

Serienummer: yvonne.reppien@capitalix.dk

IP: 128.76.xxx.xxx

2024-06-22 12:52:56 UTC

Yvonne Reppien Zøhner-Pedersen

## Yvonne Reppien Zøhner-Pedersen

### Dirigent

På vegne af: Lionsgate Properties AS

Serienummer: yvonne.reppien@capitalix.dk

IP: 128.76.xxx.xxx

2024-06-22 12:52:56 UTC

Yvonne Reppien Zøhner-Pedersen

## Yvonne Reppien Zøhner-Pedersen

### Bestyrelse

På vegne af: Lionsgate Properties AS

Serienummer: yvonne.reppien@capitalix.dk

IP: 128.76.xxx.xxx

2024-06-22 12:52:56 UTC

Yvonne Reppien Zøhner-Pedersen

## Tom Barreth Lassen

### Statsautoriseret revisor

På vegne af: EY Godkendt Revisionspartnerselskab

Serienummer: e750e22d-62f4-4efb-aa30-fe83e9d6e62b

IP: 165.225.xxx.xxx

2024-06-23 14:46:02 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 indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: **https://penneo.com/validator**