

# Lionsgate Properties A/S

Birkedals Alle 15, 6700 Esbjerg

CVR-nr. 41 56 14 08

## Årsrapport 2020/21

(fra selskabets stiftelse 4. august 2020 - 31. december 2021)

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 23. februar 2022

Dirigent:

*Uwonne R. Zohner-Pedersen*

## Indhold

Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab 4. august 2020 - 31. december 2021	6
Resultatopgørelse	6
Balance	7
Egenkapitalopgørelse	9
Noter	10

## Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for Lionsgate Properties A/S for regnskabsåret fra selskabets stiftelse 4. august 2020 - 31. december 2021.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret fra selskabets stiftelse 4. august 2020 - 31. december 2021.

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

Det indstilles på generalforsamlingen, at årsregnskabet for 2022 ikke skal revideres.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

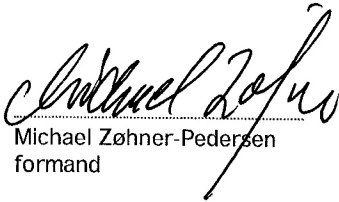
Esbjerg, den 23. februar 2022

Direktion:



Yvonne Reppien Zöhner-  
Pedersen  
direktør

Bestyrelse:



Michael Zöhner-Pedersen  
formand



Jacob Reppien Zöhner-  
Pedersen



Morten Reppien Zöhner-  
Pedersen

Generalforsamlingen har besluttet, at årsregnskabet for det kommende regnskabsår ikke skal revideres.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

### Til kapitalejerne i Lionsgate Properties A/S

#### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Lionsgate Properties A/S for regnskabsåret fra selskabets stiftelse 4. august 2020 - 31. december 2021, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret fra selskabets stiftelse 4. august 2020 - 31. december 2021 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

#### Uafhængighed

Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code.

#### Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

#### Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.

Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.

Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusion er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.

Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om bl.a. det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i Intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Aarhus, den 23. februar 2022  
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	4. august 2020 - 31. december 2021
Bestyrelse	Michael Zøhner-Pedersen, formand Jacob Reppien Zøhner-Pedersen Morten Reppien Zøhner-Pedersen
Direktion	Yvonne Reppien Zøhner-Pedersen, direktør
Revision	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 2020/21 udviser et underskud på 1.107 kr., og virksomhedens balance pr. 31. december 2021 udviser en egenkapital på 398.893 kr. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Lionsgate Properties A/S leverede i det første driftsår fra 4. august 2020 til 31. december 2021, et resultat før skat på 3.485 kr., hvilket i store træk modsvarede forventningerne til denne periode, med afsæt i omfattende renoveringsarbejder af ejendom.

I nævnte periode er der gennemført en større renovering af kontor- og produktionsejendommen, bl.a. med etablering af ny facade, kontorer samt køkkenfaciliteter. Tillige er produktionsområdet moderniseret med nye og omfattende elinstallationer

I 2022 forventes et positivt resultat i selskabet, som ligger markant over markedsniveauet.

#### Begivenheder efter balancedagen

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet betydningsfulde hændelser.

## Årsregnskab 4. august 2020 - 31. december 2021

### Resultatopgørelse

Note	kr.	2020/21 17 mdr.
	<b>Bruttofortjeneste</b>	114.435
2	Personaleomkostninger	-21.084
	Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-93.551
	<b>Resultat før finansielle poster</b>	-200
	Finansielle indtægter	76.762
	Finansielle omkostninger	-73.077
	<b>Resultat før skat</b>	3.485
3	Skat af årets resultat	-4.592
	<b>Årets resultat</b>	-1.107
	<b>Forslag til resultatdisponering</b>	
	Overført resultat	-1.107
		-1.107

Årsregnskab 4. august 2020 - 31. december 2021

Balance

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



Årsregnskab 4. august 2020 - 31. december 2021

Balance

Note	kr.	<u>2020/21</u>
	<b>PASSIVER</b>	
	<b>Egenkapital</b>	
	Aktiekapital	400.000
	Reserve for ikke indbetalt aktiekapital	275.000
	Overført resultat	-276.107
	<b>Egenkapital i alt</b>	<u>398.893</u>
	<b>Gældsforpligtelser</b>	
6	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	
	Gæld til realkreditinstitutter	1.295.566
	Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	409.889
	Deposita	242.000
		<u>1.947.455</u>
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	
	Gæld til realkreditinstitutter	69.522
	Gæld til banker	488.959
	Skyldig selskabsskat	4.834
	Anden gæld	13.827
		<u>577.142</u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<u>2.524.597</u>
	<b>PASSIVER I ALT</b>	<u><u>2.923.490</u></u>

- 1 Anvendt regnskabspraksis  
 7 Sikkerhedsstillelser

Årsregnskab 4. august 2020 - 31. december 2021

Egenkapitaloppgørelse

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
<b>Egenkapital</b>				
31. december 2021	400.000	275.000	-276.107	398.893

## Årsregnskab 4. august 2020 - 31. december 2021

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Lionsgate Properties A/S for 2020/21 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C.

#### Præsentationsvaluta

Årsregnskabet er aflagt i danske kroner (kr.).

### Resultatopgørelsen

#### Nettoomsætning

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, advokatomkostninger 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.

#### Af- og nedskrivninger

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 4. august 2020 - 31. december 2021

### 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

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 4. august 2020 - 31. december 2021

### 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 4. august 2020 - 31. december 2021

### Noter

kr.	2020/21 17 mdr.
<b>2 Personaleomkostninger</b>	
Lønninger	19.125
Andre personaleomkostninger	1.959
	<u>21.084</u>
	<u>2020/21</u>
Gennemsnitligt antal fuldtidsbeskæftigede	<u>1</u>
<b>3 Skat af årets resultat</b>	
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	7.392
Udskudt skat	-2.800
	<u>4.592</u>
<b>4 Materielle anlægsaktiver</b>	
kr.	Grunde og bygninger
Tilgange	2.263.802
Kostpris 31. december 2021	2.263.802
Af- og nedskrivninger 4. august 2020	93.551
Af- og nedskrivninger 31. december 2021	93.551
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021	<u>2.170.251</u>

For oplysning om sikkerhedsstillelser mv. vedrørende materielle anlægsaktiver henvises til note 7.

### 5 Værdipapirer og kapitalandele

Dagsværdien af børsnoterede værdipapirer udgør ultimo 471.664 kr. Årets værdiregulering af værdipapirer på balancedagen er indregnet i resultatopgørelsen med en indtægt på 45.515 kr. Dagsværdien er opgjort på dagsværdiniveau 1.

### 6 Langfristede gældsforpligtelser

Af de langfristede gældsforpligtelser forfalder 1.007.704 kr. senere end 5 år fra balancedagen.

### 7 Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut og pengeinstitut, 1.867 t.kr, er der afgivet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2021 udgør 2.170 t.kr.

Til sikkerhed for et andet selskabs gæld til pengeinstitut, 681 t.kr. pr. 31. december 2021, er der afgivet ejerpantebrev, nom. 850 t.kr. i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2021 udgør 2.170 t.kr.