

# SKY INVEST ApS

Klareboderne 6, 1  
1115 København K

Årsrapport  
1. januar 2018 - 31. december 2018

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den

**02/07/2019**

---

**Steffen Bjørn Nielsen**  
**Dirigent**

---

**Indhold****Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger .....	3
------------------------------	---

**Påtegninger**

Ledelsespåtegning .....	4
-------------------------	---

**Erklæringer**

Den uafhængige revisors revisionspåtegning .....	5
--	---

**Ledelsesberetning**

Ledelsesberetning .....	7
-------------------------	---

**Årsregnskab**

Anvendt regnskabspraksis .....	8
--------------------------------	---

Resultatopgørelse .....	12
-------------------------	----

Balance .....	13
---------------	----

Noter .....	15
-------------	----

# Virksomhedsoplysninger

**Virksomheden**

SKY INVEST ApS  
Klareboderne 6, 1  
1115 København K

CVR-nr: 36431164  
Regnskabsår: 01/01/2018 - 31/12/2018

**Revisor**

BJØRNLAURSEN REGISTREREDE REVISORER A/S  
Vandkunsten 6, 1  
1467 København K  
DK Danmark  
CVR-nr: 32671594  
P-enhed: 1015770844

# Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsperioden 01. januar 2018 - 31. december 2018 for SKY INVEST ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er ledelsens opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling samt af resultatet.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København K, den 02/07/2019

## Direktion

Ryan Vesti Nielsen

Steffen Bjørn Nielsen

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i SKY INVEST ApS

## Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for SKY INVEST ApS for regnskabsåret 1. januar 2018 - 31. december 2018, der omfatter resultatopgørelse, balance 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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2018 - 31. december 2018 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". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

## Ledelsens ansvar for regnskabet

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 regnskabet

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.

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 konklusioner 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 blandt andet 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.

København K, 02/07/2019

Jan Bjørn Laursen , mne16852  
Registreret Revisor FSR, Cand.merc.aud.  
BJØRNLAURSEN REGISTREREDE REVISORER A/S  
CVR: 32671594

# Ledelsesberetning

## Hovedaktivitet

Selskabets aktiviteter omfatter køb og salg samt udlejning af fast ejendom og pleje af pantebrevsbeholdning.

## Udvikling i regnskabsåret

Selskabets resultat og økonomiske udvikling levede op til forventningerne og anses således for tilfredsstillende.

Årets resultat DKK 337.397 foreslås disponeret som anført i resultatopgørelsen.

## Begivenheder indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter balancedagen indtruffet forhold, som har væsentligt indflydelse på bedømmelsen af årsregnskabet.

# Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B. Årsrapporten for Sky Invest ApS for 2018 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

Regnskabspraksis er ændret i forhold til sidste år.

Selskabets aktivitet blev i 2017 ændret til primært at være udlejning af fast ejendom. Selskabet mener derfor det er mere retvisende at resultatføre ejendomme til dagsværdi ud fra den beregnede leje. I 2017 har dette medført en indtægt på DKK 1.106.125 før skat og DKK 862.777 efter skat.

## GENERELT

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

Der foretages periodisering af væsentlige indtægter og omkostninger.

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.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

## Omregning af beløb i fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalings-dagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiell post.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balance-dagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældens opståen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

## RESULTATOPGØRELSE



## **Nettoomsætning / bruttfortjeneste**

Som indtjeningskriterium anvendes faktureringsprincippet.

Af konkurrencemæssige hensyn er en række af resultatopgørelsens poster sammendraget og benævnt bruttfortjeneste i den officielle årsrapport.

## **Råvarer og hjælpematerialer**

Råvarer og hjælpematerialer omfatter kostpris på solgte varer og varer medgået til produktion i året.

## **Produktionsomkostninger**

Produktionsomkostninger omfatter de omkostninger, der er medgået til at opnå årets omsætning. I kostprisen indgår råvarer, hjælpematerialer og direkte løn.

## **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter salgs-, lokale- og administrationsomkostninger.

## **Finansielle poster**

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

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen m.v.

## **Selskabsskat og udskudt skat**

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, 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.

Den aktuelle skat beregnes med den for året gældende skattesats.

Aktuelle skattetilgodehavender indregnes i balancen som et tilgodehavende i det omfang, der er betalt for meget, mens aktuelle skatteforpligtelser indregnes som kortfristet gæld i det omfang, der ikke er foretaget betaling heraf.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Den udskudte skat beregnes med den skattesats, der ud fra vedtagen lovgivning inden regnskabsårets udløb er gældende på det tidspunkt, hvor den forventes realiseret.

Udskudte skatteaktiver indregnes alene med den værdi, de kan forventes at kunne realiseres til.

## **BALANCEN**

## Materielle anlægsaktiver

Værdiansættelse af investeringsejendomme sker til dagsværdi. Dagsværdi er opgjort efter en afkastmodel, og er skønnet fastsat med udgangspunkt i markedsforholdene på balancedagen, so væsentligst omfatter indgåede lejekontrakter, forventninger i omkostningsniveau samt forventede salg- og lejepriser samt periode for gennemførelse af salg og udlejning (tomgangsperiode), forventede omkostninger til istandsættelse ved fraflytning. m.v.

Tekniske anlæg og maskiner samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Tekniske anlæg og maskiner	5 - 10 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3 - 5 år
Indretning af lejede lokaler	5 år

Aktiver med en kostpris på under DKK 12.300 pr. enhed indregnes som omkostning i resultatopgørelsen.

Materielle anlægsaktiver, som er leaset og opfylder betingelserne for finansiel leasing, behandles efter samme retningslinier som ejede aktiver.

Avance og tab ved løbende udskiftning af materielle anlægsaktiver indtægtsføres henholdsvis udgiftsføres under "Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver".

## Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til pålydende værdi, med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af forventede tab (nettorealisationsværdi). Nedskrivninger foretages på grundlag af individuel vurdering af tilgodehavender.

## Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

## Andre gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser indregnes til kostpris på tidspunktet for stiftelsen af gældsforholdet. Efterfølgende opgøres de til amortiseret kostpris, hvilket for korte og uforrentede gældsforpligtelser samt for variabelt forrentede gældsforpligtelser normalt svarer til den nominelle værdi.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

### **Periodeafgrænsningsposter**

Under periodeafgrænsningsposter indregnes modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

### **Forslag til udbytte for regnskabsåret**

Ledelsens forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som forpligtelse/egenkapital.

### **Koncernregnskab**

Med henvisning til bestemmelserne i Årsregnskabsloven er der ikke udarbejdet koncernregnskab. Betingelserne for fritagelse for udarbejdelse af koncernregnskab er opfyldt.

# Resultatopgørelse 1. jan. 2018 - 31. dec. 2018

	Note	2018 kr.	2017 kr.
<b>Bruttofortjeneste/Bruttotab .....</b>		<b>589.560</b>	<b>1.407.999</b>
Personaleomkostninger .....		-30.093	-59.113
<b>Resultat af ordinær primær drift .....</b>		<b>559.467</b>	<b>1.348.886</b>
Øvrige finansielle omkostninger .....		-126.831	-348.351
<b>Ordinært resultat før skat .....</b>		<b>432.635</b>	<b>1.000.535</b>
Skat af årets resultat .....	1	-95.238	-223.077
<b>Årets resultat .....</b>		<b>337.397</b>	<b>777.458</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Ekstraordinært udbytte indregnet under gældsforpligtelser .....		70.000	0
Overført resultat .....		267.397	777.458
<b>I alt .....</b>		<b>337.397</b>	<b>777.458</b>

# Balance 31. december 2018

## Aktiver

	Note	2018 kr.	2017 kr.
Grunde og bygninger .....		8.024.347	8.024.347
<b>Materielle anlægsaktiver i alt .....</b>	<b>2</b>	<b>8.024.347</b>	<b>8.024.347</b>
Andre værdipapirer og kapitalandele .....		1.645.810	0
<b>Finansielle anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>1.645.810</b>	<b>0</b>
<b>Anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>9.670.157</b>	<b>8.024.347</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser .....		45.977	120
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder .....		149.828	123.388
Periodeafgrænsningsposter .....		4.921	2.042
<b>Tilgodehavender i alt .....</b>		<b>200.726</b>	<b>125.550</b>
Likvide beholdninger .....		27.361	124.399
<b>Omsætningsaktiver i alt .....</b>		<b>228.087</b>	<b>249.949</b>
<b>Aktiver i alt .....</b>		<b>9.898.244</b>	<b>8.274.296</b>

# Balance 31. december 2018

## Passiver

	Note	2018 kr.	2017 kr.
Registreret kapital mv. ....		50.000	50.000
Reserve for nettoopskrivning af investeringsaktiver .....		862.777	862.777
Overført resultat .....		619.713	352.316
<b>Egenkapital i alt .....</b>		<b>1.532.490</b>	<b>1.265.093</b>
Hensættelse til udskudt skat .....		170.647	75.409
<b>Hensatte forpligtelser i alt .....</b>		<b>170.647</b>	<b>75.409</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		3.374.541	3.492.550
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>3.374.541</b>	<b>3.492.550</b>
Leverandører af varer og tjenesteydelser .....		219.894	338.251
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring .....		265	265
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse .....		4.600.407	3.102.728
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>4.820.566</b>	<b>3.441.244</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>8.195.107</b>	<b>6.933.794</b>
<b>Passiver i alt .....</b>		<b>9.898.244</b>	<b>8.274.296</b>
	<b>Note</b>		
Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser .....	3		

# Noter

## 1. Skat af årets resultat

	2018 kr.	2017 kr.
Aktuel skat	0	0
Ændring af udskudt skat	-95.238	-223.077
Regulering vedrørende tidligere år	0	0
	<b>-95.238</b>	<b>-223.077</b>

## 2. Materielle anlægsaktiver i alt

	Grunde og bygninger kr.	Produktionsanlæg og maskiner kr.	Andre Anlæg mv. kr.
Kostpris primo	6.927.081	0	0
Tilgang	0	0	0
Afgang	-0	0	0
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>6.927.081</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Opskrivninger primo	1.106.125	0	0
Årets opskrivning	0	0	0
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b>1.106.125</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Af- og nedskrivning primo	-8.860	0	0
Årets afskrivning	-0	0	0
Tilbageførsel ved afgang	0	0	0
<b>Af- og nedskrivning ultimo</b>	<b>-8.860</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>8.024.347</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## 3. Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser

Der er anvendt et afkastkrav på 6% på den ene ejendom og 10% på den anden ejendom. Et afkastkrav på 7 % havde givet en lavere værdi på DKK 1.100.000 hvorimod et afkastkrav på 5 % havde givet en værdi der var DKK 1.500.000 højere.

#### 4. Oplysning om eventualforpligtelser

Selskabet har ingen eventualforpligtelser.

#### 5. Oplysning om sikkerhedsstillelser og aktiver pantsat som sikkerhed

Selskabet har pantsat ejendomme DKK 7.664.347 til sikkerhed for realkreditlån DKK 3.374.541.

#### 6. Information om gennemsnitligt antal ansatte

	<b>2018</b>
Gennemsnitligt antal ansatte .....	0