



Tlf.: 76 35 56 00
kolding@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Kolding Åpark 8A, 7. sal
DK-6000 Kolding
CVR-nr. 20 22 26 70

SKYVIEW APS
GL. KONGEVEJ 1, 6000 KOLDING
ÅRSRAPPORT
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2021

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 15. januar 2022

Kenneth Ullerup

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger.....	5
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	6
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Resultatopgørelse.....	7
Balance.....	8
Egenkapitalopgørelse.....	9
Noter.....	10-11
Anvendt regnskabspraksis.....	12-13

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	SKYVIEW ApS Gl. Kongevej 1 6000 Kolding
	CVR-nr.: 39 37 13 75 Stiftet: 28. februar 2018 Kommune: Kolding Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	Kenneth Ullerup
Revisor	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Kolding Åpark 8A, 7. sal 6000 Kolding
Pengeinstitut	Danske Bank Holmens Kanal 2 1090 København K

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 for SKYVIEW ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min 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 1. januar - 31. december 2021.

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

Direktionen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kolding, den 13. januar 2022

Direktion:

Kenneth Ullerup

REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF FINANSIELLE OPLYSNINGER

Til kapitalejeren i SKYVIEW ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for SKYVIEW ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med den internationale standard, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere ledelsen 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 ledelsens ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtede til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, ledelsen 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.

Kolding, den 13. januar 2022

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Peter Kløvborg
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne19692

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er at drive virksomhed med investering i aktier og ejendomme samt enhver i forbindelse hermed stående virksomhed.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Kapitalejer har et tilgodehavende i selskabet på 9.156 tkr. vedr. køb af ejendommene. Det er aftalt, at kapitalejer står tilbage for selskabets gæld til realkredit for de kommende regnskabsår og at kapitalejer ikke vil kræve sit tilgodehavende eller tilstkrevne renter helt eller delvist indfriet i denne periode.

Selskabet har tabt over halvdelen af selskabskapitalen. Ledelsen forventer at reetablere kapitalen gennem egen drift de kommende år.

Årets resultat sammenholdt med forventet udvikling

Selskabets resultat og økonomiske udvikling anses for tilfredsstillende.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	2021 kr.	2020 tkr.
BRUTTOFORTJENESTE		442.801	304
Af- og nedskrivninger.....		-63.542	-45
DRIFTSRESULTAT		379.259	259
Andre finansielle indtægter.....		128.542	207
Andre finansielle omkostninger.....		-284.581	-2.584
RESULTAT FØR SKAT		223.220	-2.118
Skat af årets resultat.....	1	-49.196	11
ÅRETS RESULTAT		174.024	-2.107
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført resultat.....		174.024	-2.107
I ALT		174.024	-2.107

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2021 kr.	2020 tkr.
Grunde og bygninger.....		20.273.922	11.254
Materielle anlægsaktiver.....	2	20.273.922	11.254
ANLÆGSAKTIVER.....		20.273.922	11.254
Udskudte skatteaktiver.....		33.905	21
Tilgodehavender.....	3	33.905	21
Likvide beholdninger.....		527.281	3.938
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		561.186	3.959
AKTIVER.....		20.835.108	15.213
PASSIVER			
Anpartskapital.....		50.000	50
Overført resultat.....		-279.715	-454
EGENKAPITAL.....		-229.715	-404
Gæld til realkreditinstitutter.....		10.685.043	6.200
Gæld til pengeinstitutter.....		700.000	800
Depositum.....		203.100	101
Langfristede gældsforpligtelser.....	4	11.588.143	7.101
Prioritetsgæld.....		150.284	0
Gæld til pengeinstitutter.....		100.000	100
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse.....		9.156.320	8.401
Selskabsskat.....		53.908	0
Anden gæld.....		16.168	15
Kortfristede gældsforpligtelser.....		9.476.680	8.516
GÆLDSFORPLIGTELSER.....		21.064.823	15.617
PASSIVER.....		20.835.108	15.213
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		
Forudsætning for fortsat drift	6		
Medarbejderforhold	7		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	Anpartskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2021.....	50.000	-453.739	-403.739
Forslag til resultatdisponering.....		174.024	174.024
Egenkapital 31. december 2021.....	50.000	-279.715	-229.715

NOTER

	2021 kr.	2020 tkr.	Note	
Skat af årets resultat			1	
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	61.908	0		
Regulering af udskudt skat.....	-12.712	-11		
	49.196	-11		
 Materielle anlægsaktiver			2	
		Grunde og bygninger		
Kostpris 1. januar 2021.....		11.343.060		
Tilgang.....		9.084.976		
Kostpris 31. december 2021.....		20.428.036		
Af- og nedskrivninger 1. januar 2021.....		90.572		
Årets afskrivninger		63.542		
Af- og nedskrivninger 31. december 2021.....		154.114		
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021.....		20.273.922		
	2021 kr.	2020 tkr.		
Tilgodehavender med forfald senere end et år			3	
Udskudt skatteaktiv.....	34.011	21.193		
	34.011	21.193		
 Langfristede gældsforpligtelser			4	
	31/12 2021 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2020 gæld i alt
Gæld til realkreditinstitutter.....	10.835.327	150.284	10.076.874	6.200.288
Gæld til pengeinstitutter.....	800.000	100.000	300.000	900.000
Depositum.....	203.100	0	203.100	101.400
	11.838.427	250.284	10.579.974	7.201.688

NOTER

Note

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

5

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter på 11.075 tkr. er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2021 udgør 20.515 tkr.

Amager Strandvej 150M:

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitut på 800 tkr. er der udstedt ejerpantebrev på nom. 1.550 tkr. med pant i ejendommen Amager Strandvej 150M, København S, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2021 udgør 7.926 tkr.

Til sikkerhed for eventuel gæld til Grundejerforeningen Strandhusene er der tinglyst hæftelse på nom. 6 tkr. i ejendommen Amager Strandvej 150M, København S, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2021 udgør 7.926 tkr.

Ørestads Boulevard 59B, 7.:

Til sikkerhed for eventuel gæld til Grundejerforeningen Ørestad City er der tinglyst hæftelse på nom 3 tkr. i ejendommen Ørestads Boulevard 59B, 7. 713, København S, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2020 udgør 3.282 tkr.

Til sikkerhed for eventuel gæld til Ejerforeningen V Huset er der tinglyst hæftelse på nom 40 tkr. i ejendommen Ørestads Boulevard 59B, 7. 713, København S, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2020 udgør 3.282 tkr.

Richard Mortensens Vej 10C:

Til sikkerhed for eventuel gæld til Grundejerforeningen Skovkvarteret er der tinglyst hæftelse på nom 7 tkr. i ejendommen Richard Mortensens Vej 10C, København S, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2021 udgør 4.533 tkr.

Til sikkerhed for eventuel gæld til Gårdlauget Skovkvarteret er der tinglyst hæftelse på nom 10 tkr. i ejendommen Richard Mortensens Vej 10C, København S, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2021 udgør 4.533 tkr.

Richard Mortensens Vej 10D:

Til sikkerhed for eventuel gæld til Grundejerforeningen Skovkvarteret er der tinglyst hæftelse på nom 7 tkr. i ejendommen Richard Mortensens Vej 10, København S, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2021 udgør 4.533 tkr.

Til sikkerhed for eventuel gæld til Gårdlauget Skovkvarteret er der tinglyst hæftelse på nom 10 tkr. i ejendommen Richard Mortensens Vej 10D, København S, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2021 udgør 4.533 tkr.

Forudsætning for fortsat drift

6

Kapitalejer har et tilgodehavende i selskabet på 9.156 tkr. vedr. køb af ejendommene. Det er aftalt, at kapitalejer står tilbage for selskabets gæld til realkredit for de kommende regnskabsår og at kapitalejer ikke vil kræve sit tilgodehavende eller tilstøtrente helt eller delvist indfriet i denne periode.

	2021	2020
--	------	------

Medarbejderforhold

7

Antal personer beskæftiget i gennemsnit:	1	1
--	---	---

Den eneste ansatte er direktøren, der ikke modtager vederlag

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for SKYVIEW ApS for 2021 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

RESULTATOPGØRELSEN**Lejeindtægter**

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler mv.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, herunder gæld og transaktioner i fremmed valuta, samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

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 i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

BALANCEN**Materielle anlægsaktiver**

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede 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 og restværdi:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger.....	50 år	80 %

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Skyldig skat og udskudt skat

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.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, 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 bortset fra poster, der føres direkte i egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

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

Amortiseret kostpris for kortfristede gældsforpligtelser svarer normalt til nominel værdi.

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 finansiel post.

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