



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 2020

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 30. juni 2021

Kenneth Ullerup

CVR-NR. 39 37 13 75

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 Hjemsted: 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 2020 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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020.

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 19. april 2021

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 2020 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, de internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark.

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 19. april 2021

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 4.982 tkr. vedr. køb af ejendommene. Det er aftalt, at kapitalejer står tilbage for selskabets gæld til realkredit til og med 2023, og at kapitalejer ikke vil kræve sit tilgodehavende eller tilskrevne renter helt eller delvist indfriet før 2024.

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 ikke tilfredsstillende.

Regnskabsåret har præget af et større realiseret kurstab på unoterede aktier på 2.066 tkr.

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	2020 kr.	2019 tkr.
BRUTTOFORTJENESTE		304.052	312
Af- og nedskrivninger.....		-45.372	-45
DRIFTSRESULTAT		258.680	267
Andre finansielle indtægter.....		206.605	1.561
Andre finansielle omkostninger.....		-2.583.676	-149
RESULTAT FØR SKAT		-2.118.391	1.679
Skat af årets resultat.....	1	11.249	-26
ÅRETS RESULTAT		-2.107.142	1.653
 FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført resultat.....		-2.107.142	1.653
I ALT		-2.107.142	1.653

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2020 kr.	2019 tkr.
Grunde og bygninger.....		11.252.488	11.298
Materielle anlægsaktiver.....	2	11.252.488	11.298
Andre værdipapirer.....		0	4.061
Finansielle anlægsaktiver.....	3	0	4.061
ANLÆGSAKTIVER.....		11.252.488	15.359
Udskudte skatteaktiver.....		21.193	10
Tilgodehavender.....		21.193	10
Likvide beholdninger.....		3.940.431	17
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		3.961.624	27
AKTIVER.....		15.214.112	15.386
PASSIVER			
Anpartskapital.....		50.000	50
Overført resultat.....		-453.739	1.653
EGENKAPITAL.....		-403.739	1.703
Gæld til realkreditinstitutter.....		6.200.288	6.283
Gæld til pengeinstitutter.....		800.000	1.000
Depositum.....		101.400	101
Langfristede gældsforpligtelser.....	4	7.101.688	7.384
Prioritetsgæld.....		100.000	0
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse.....		8.401.163	6.241
Selskabsskat.....		0	36
Anden gæld.....		15.000	15
Periodeafgrænsningsposter.....		0	7
Kortfristede gældsforpligtelser.....		8.516.163	6.299
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		15.617.851	13.683
PASSIVER.....		15.214.112	15.386
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		
Forudsætning for fortsat drift	6		
Medarbejderforhold	7		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	Anpartskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2020.....	50.000	1.653.403	1.703.403
Forslag til resultatdisponering.....		-2.107.142	-2.107.142
Egenkapital 31. december 2020.....	50.000	-453.739	-403.739

NOTER

	2020 kr.	2019 tkr.	Note	
Skat af årets resultat			1	
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	0	36		
Regulering af udskudt skat.....	-11.249	-10		
	-11.249	26		
 Materielle anlægsaktiver			2	
		Grunde og bygninger		
Kostpris 1. januar 2020.....		11.343.060		
Kostpris 31. december 2020.....		11.343.060		
Af- og nedskrivninger 1. januar 2020.....		45.200		
Årets afskrivninger		45.372		
Af- og nedskrivninger 31. december 2020.....		90.572		
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020.....		11.252.488		
 Finansielle anlægsaktiver			3	
		Andre værdipapirer		
Kostpris 1. januar 2020.....		4.061.266		
Afgang.....		-4.061.266		
Kostpris 31. december 2020.....		0		
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020.....		0		
 Langfristede gældsforpligtelser			4	
	31/12 2020 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2019 gæld i alt
Gæld til realkreditinstitutter.....	6.200.288	0	6.200.288	6.282.912
Gæld til pengeinstitutter.....	900.000	100.000	400.000	1.000.000
Depositum.....	101.400	0	101.400	101.400
	7.201.688	100.000	6.701.688	7.384.312

NOTER**Note****Pantsætninger og sikkerhedsstillelser****5**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter på 6.200 tkr. er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2020 udgør 11.252 tkr.

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitut på 900 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 2020 udgør 7.957 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 2020 udgør 7.957 tkr.

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 3.295 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 3.295 tkr.

Forudsætning for fortsat drift**6**

Kapitalejer har et tilgodehavende i selskabet på 4.982 tkr. vedr. køb af ejendommene. Det er aftalt, at kapitalejer står tilbage for selskabets gæld til realkredit til og med 2023, og at kapitalejer ikke vil kræve sit tilgodehavende eller tilskrevne renter helt eller delvist indfriet før 2024.

2020**2019****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 2020 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 samt tillæg og godtgørelse under aconto-skatteordningen 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.

Finansielle anlægsaktiver

Finansielle anlægsaktiver omfatter desuden unoterede værdipapirer, der ikke forventes afhændet. Disse værdipapirer måles til dagsværdi.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver samt finansielle anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, 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 acontoskatte.

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.

Periodeafgrænsningsposter, passiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under passiver omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.