



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
MELVANGVEJ 1, 6600 VEJEN
ÅRSRAPPORT
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2023

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 19. februar 2024

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 Melvangvej 1 6600 Vejen
	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 2023 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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

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. februar 2024

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 2023 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 19. februar 2024

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 ejendomme samt enhver i forbindelse hermed stående virksomhed.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har realiseret et overskud på 54 tkr. mod et overskud på 145 tkr. i 2022. Selskabets egenkapital udgør -31 tkr. pr. statusdagen.

Kapitalejer har et tilgodehavende i selskabet på 9.395 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 tilskrevne 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	2023 kr.	2022 tkr.
BRUTTOFORTJENESTE		630.275	584
Af- og nedskrivninger.....		-81.712	-81
DRIFTSRESULTAT		548.563	503
Andre finansielle indtægter.....		59	0
Andre finansielle omkostninger.....		-479.519	-317
RESULTAT FØR SKAT		69.103	186
Skat af årets resultat.....	1	-15.398	-41
ÅRETS RESULTAT		53.705	145
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført resultat.....		53.705	145
I ALT		53.705	145

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2023 kr.	2022 tkr.
Grunde og bygninger.....		20.110.499	20.193
Materielle anlægsaktiver.....	2	20.110.499	20.193
ANLÆGSAKTIVER.....		20.110.499	20.193
Udskudte skatteaktiver.....		69.858	52
Andre tilgodehavender.....		0	1
Tilgodehavender.....	3	69.858	53
Likvide beholdninger.....		66.093	120
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		135.951	173
AKTIVER.....		20.246.450	20.366
PASSIVER			
Anpartskapital.....		50.000	50
Overført resultat.....		-81.289	-135
EGENKAPITAL.....		-31.289	-85
Gæld til realkreditinstitutter.....		10.505.638	10.557
Deposita.....		204.900	205
Langfristede gældsforpligtelser.....	4	10.710.538	10.762
Gæld til realkreditinstitutter.....		101.680	151
Forudbetalt husleje.....		23.625	40
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		15.000	15
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse.....		9.395.572	9.424
Selskabsskat.....		17.374	55
Anden gæld.....		13.950	4
Kortfristede gældsforpligtelser.....		9.567.201	9.689
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		20.277.739	20.451
PASSIVER.....		20.246.450	20.366
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		
Forudsætning for fortsat drift	6		
Medarbejderforhold	7		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	Anpartskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2023.....	50.000	-134.994	-84.994
Forslag til resultatdisponering.....		53.705	53.705
Egenkapital 31. december 2023.....	50.000	-81.289	-31.289

NOTER

	2023 kr.	2022 tkr.	Note		
Skat af årets resultat					
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	33.374	59	1		
Regulering af udskudt skat.....	-17.976	-18			
	15.398	41			
Materielle anlægsaktiver					
		Grunde og bygninger	2		
Kostpris 1. januar 2023.....		20.428.037			
Kostpris 31. december 2023.....		20.428.037			
Af- og nedskrivninger 1. januar 2023.....		235.826			
Årets afskrivninger		81.712			
Af- og nedskrivninger 31. december 2023.....		317.538			
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023.....		20.110.499			
	2023 kr.	2022 tkr.			
Tilgodehavender med forfald senere end et år					
Udskudt skatteaktiv.....	69.858	52	3		
	69.858	52			
Langfristede gældsforpligtelser					
	31/12 2023 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2022 gæld i alt	4
Gæld til realkreditinstitutter.....	10.607.318	101.680	10.091.678	10.708.195	
Deposita.....	204.900	0	204.900	204.900	
	10.812.218	101.680	10.296.578	10.913.095	

NOTER

Note

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

5

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter på 10.840 tkr. er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør 20.110 tkr.

Amager Strandvej 150M:

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 2023 udgør 7.861 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 2023 udgør 3.256 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 2023 udgør 3.256 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 2023 udgør 4.497 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 2023 udgør 4.497 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 2023 udgør 4.497 tkr.

Til sikkerhed for eventuel gæld til Gårddauget Skovkvarteret er der tinglyst hæftelse på nom 10 tkr. i ejendommen Richard Mortensens Vej 10D, København S, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør 4.497 tkr.

Forudsætning for fortsat drift

6

Kapitalejer har et tilgodehavende i selskabet på 9.395 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 tilskrevne renter helt eller delvist indfriet i denne periode.

	2023	2022
--	------	------

Medarbejderforhold

7

Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit:	1	1
--	---	---

Den eneste ansatte er direktøren, der ikke modtager vederlag

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for SKYVIEW ApS for 2023 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

Huslejeindtægter

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, samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af resultat

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 salgsmkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

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.

Tilgodehavender, hvorpå der ikke foreligger en objektiv indikation på værdiforringelse på individuelt niveau, vurderes på porteføljeniveau for objektiv indikation for værdiforringelse. Porteføljerne baseres primært på debitorernes hjemsted og kreditvurdering i overensstemmelse med selskabets kreditrisikostyringspolitik. De objektive indikatorer, som anvendes for porteføljer, er fastsat baseret på historiske tabserfaringer.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringsats anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

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.