



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 2022

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 16. januar 2023

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 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 2022 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

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 9. januar 2023

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 2022 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 9. januar 2023

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 145 tkr. mod et overskud på 174 tkr. i 2021. Selskabets egenkapital udgør -85 tkr. pr. statusdagen.

Kapitalejer har et tilgodehavende i selskabet på 9.424 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	2022 kr.	2021 tkr.
BRUTTOFORTJENESTE		582.206	445
Af- og nedskrivninger.....		-81.712	-63
DRIFTSRESULTAT		500.494	382
Andre finansielle indtægter.....		0	129
Andre finansielle omkostninger.....		-314.263	-288
RESULTAT FØR SKAT		186.231	223
Skat af årets resultat.....	1	-41.511	-49
ÅRETS RESULTAT		144.720	174
 FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført resultat.....		144.720	174
I ALT		144.720	174

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2022 kr.	2021 tkr.
Grunde og bygninger.....		20.192.210	20.275
Materielle anlægsaktiver.....	2	20.192.210	20.275
ANLÆGSAKTIVER.....		20.192.210	20.275
Udskudte skatteaktiver.....		51.882	34
Andre tilgodehavender.....		573	0
Tilgodehavender.....	3	52.455	34
Likvide beholdninger.....		121.510	525
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		173.965	559
AKTIVER.....		20.366.175	20.834
PASSIVER			
Anpartskapital.....		50.000	50
Overført resultat.....		-134.994	-280
EGENKAPITAL.....		-84.994	-230
Gæld til realkreditinstitutter.....		10.557.217	10.685
Gæld til pengeinstitutter.....		0	700
Depositum.....		204.900	203
Langfristede gældsforpligtelser.....	4	10.762.117	11.588
Prioritetsgæld.....		150.978	150
Gæld til pengeinstitutter.....		0	100
Forudbetalt husleje.....		39.625	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		15.000	15
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse.....		9.423.795	9.156
Selskabsskat.....		55.488	54
Anden gæld.....		4.166	1
Kortfristede gældsforpligtelser.....		9.689.052	9.476
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		20.451.169	21.064
PASSIVER.....		20.366.175	20.834
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		
Forudsætning for fortsat drift	6		
Medarbejderforhold	7		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	Anpartskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2022.....	50.000	-279.714	-229.714
Forslag til resultatdisponering.....		144.720	144.720
Egenkapital 31. december 2022.....	50.000	-134.994	-84.994

NOTER

	2022 kr.	2021 tkr.	Note	
Skat af årets resultat				
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	59.488	62	1	
Regulering af udskudt skat.....	-17.977	-13		
	41.511	49		
 Materielle anlægsaktiver			2	
		Grunde og bygninger		
Kostpris 1. januar 2022.....		20.428.036		
Kostpris 31. december 2022.....		20.428.036		
Af- og nedskrivninger 1. januar 2022.....		154.114		
Årets afskrivninger		81.712		
Af- og nedskrivninger 31. december 2022.....		235.826		
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022.....		20.192.210		
	2022 kr.	2021 tkr.		
Tilgodehavender med forfald senere end et år			3	
Udskudt skatteaktiv.....	34.011	21.193		
	34.011	21.193		
 Langfristede gældsforpligtelser			4	
	31/12 2022 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2021 gæld i alt
Gæld til realkreditinstitutter.....	10.708.195	150.978	9.946.173	10.835.329
Gæld til pengeinstitutter.....	0	0	0	800.000
Depositum.....	204.900	0	204.900	203.100
	10.913.095	150.978	10.151.073	11.838.429

NOTER

Note

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

5

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter på 10.944 tkr. er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør 20.192 tkr.

Amager Strandvej 150M:

Der er udstedt ejerpantebrev på nom. 1.550 tkr. med pant i ejendommen Amager Strandvej 150M, København S, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør 7.893 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 2022 udgør 7.893 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 2022 udgør 3.268 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 2022 udgør 3.268 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 2022 udgør 4.515 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 2022 udgør 4.515 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 2022 udgør 4.515 tkr.

Til sikkerhed for eventuel gæld til Gårddaulet Skovkvarteret er der tinglyst hæftelse på nom 10 tkr. i ejendommen Richard Mortensens Vej 10D, København S, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør 4.515 tkr.

Forudsætning for fortsat drift

6

Kapitalejer har et tilgodehavende i selskabet på 9.424 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.

	2022	2021
--	------	------

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 2022 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, 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.

Tilgodehavender

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

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.