



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 2019**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 25. marts 2020

---

Kenneth Ullerup

**INDHOLDSFORTEGNELSE**

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

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	SKYVIEW ApS Gl. Kongevej 1 6000 Kolding
	CVR-nr.: 39 37 13 75 Stiftet: 28. februar 2018 Hjemsted: Kolding Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Direktion</b>	Kenneth Ullerup
<b>Revisor</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Kolding Åpark 8A, 7. sal 6000 Kolding

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019.

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 20. marts 2020

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 2019 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, 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 forpligtet 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 20. marts 2020

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 4.958 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.

### **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	2019 kr.	2018 tkr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....		<b>311.539</b>	<b>0</b>
Af- og nedskrivninger.....		-45.200	0
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>266.339</b>	<b>0</b>
Andre finansielle indtægter.....		1.561.268	0
Andre finansielle omkostninger.....		-148.244	0
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>1.679.363</b>	<b>0</b>
Skat af årets resultat.....	1	-25.960	0
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>1.653.403</b>	<b>0</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Overført resultat.....		1.653.403	0
<b>I ALT</b> .....		<b>1.653.403</b>	<b>0</b>

## BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2019 kr.	2018 tkr.
Grunde og bygninger.....		11.297.860	0
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>2</b>	<b>11.297.860</b>	<b>0</b>
Andre værdipapirer.....		4.061.266	2.500
<b>Finansielle anlægsaktiver.....</b>	<b>3</b>	<b>4.061.266</b>	<b>2.500</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>15.359.126</b>	<b>2.500</b>
Udskudte skatteaktiver.....		9.944	0
Tilgodehavender.....		9.944	0
Likvide beholdninger.....		18.064	0
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>28.008</b>	<b>0</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>15.387.134</b>	<b>2.500</b>
<b>PASSIVER</b>			
Anpartskapital.....		50.000	50
Overført resultat.....		1.653.403	0
<b>EGENKAPITAL.....</b>	<b>4</b>	<b>1.703.403</b>	<b>50</b>
Gæld til realkreditinstitutter.....		6.282.912	0
Gæld til pengeinstitutter.....		1.000.000	0
Depositum.....		101.400	0
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>5</b>	<b>7.384.312</b>	<b>0</b>
Selskabsskat.....		35.904	0
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse.....		6.241.640	2.450
Anden gæld.....		15.000	0
Periodeafgrænsningsposter.....		6.875	0
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>6.299.419</b>	<b>2.450</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER.....</b>		<b>13.683.731</b>	<b>2.450</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>15.387.134</b>	<b>2.500</b>
<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>	<b>6</b>		
<b>Forudsætning for fortsat drift</b>	<b>7</b>		
<b>Medarbejderforhold</b>	<b>8</b>		



## NOTER

	2019 kr.	2018 tkr.	Note		
<b>Skat af årets resultat</b>			<b>1</b>		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	35.904	0			
Regulering af udskudt skat.....	-9.944	0			
	<b>25.960</b>	<b>0</b>			
 <b>Materielle anlægsaktiver</b>			 <b>2</b>		
		Grunde og bygninger			
Tilgang.....		11.343.060			
<b>Kostpris 31. december 2019.....</b>		<b>11.343.060</b>			
Årets afskrivninger .....		45.200			
<b>Af- og nedskrivninger 31. december 2019.....</b>		<b>45.200</b>			
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019.....</b>		<b>11.297.860</b>			
 <b>Finansielle anlægsaktiver</b>			 <b>3</b>		
		Andre værdipapirer			
Kostpris 1. januar 2019.....		2.500.000			
<b>Kostpris 31. december 2019.....</b>		<b>2.500.000</b>			
Årets opskrivninger .....		1.561.266			
<b>Opskrivninger 31. december 2019.....</b>		<b>1.561.266</b>			
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019.....</b>		<b>4.061.266</b>			
 <b>Egenkapital</b>			 <b>4</b>		
	Anpartskapital	Overført resultat	I alt		
Egenkapital 1. januar 2019.....	50.000	0	50.000		
Forslag til resultatdisponering.....		1.653.403	1.653.403		
<b>Egenkapital 31. december 2019.....</b>	<b>50.000</b>	<b>1.653.403</b>	<b>1.703.403</b>		
 <b>Langfristede gældsforpligtelser</b>			 <b>5</b>		
	31/12 2019 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2018 gæld i alt	Kortfristet del primo
Gæld til realkreditinstitutter...	6.282.912	0	6.282.912	0	0
Gæld til pengeinstitutter.....	1.000.000	0	1.000.000	0	0
Depositum.....	101.400	0	101.400	0	0
	<b>7.384.312</b>	<b>0</b>	<b>7.384.312</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

**NOTER****Note****Pantsætninger og sikkerhedsstillelser****6**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter på 6.283 tkr. er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2019 udgør 11.298 tkr.

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitut på 1.000 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 2019 udgør 3.299 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 2019 udgør 3.299 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 2019 udgør 7.998 tkr.

Til sikkerhed for eventuel gæld til Ejerforeningen V Huset er der tinglyst hæftelse på nom 30 tkr. i ejendommen Ørestads Boulevard 59B, 7. 713, København S, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2019 udgør 7.998 tkr.

**Forudsætning for fortsat drift****7**

Kapitalejer har et tilgodehavende i selskabet på 4.958 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.

**Medarbejderforhold****8**

Antal personer beskæftiget i gennemsnit:  
1 (2018: 1)

Det eneste ansatte er direktøren, der ikke modtager vederlag

**ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS**

Årsrapporten for SKYVIEW ApS for 2019 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, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger 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 salgsmomkostninger 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 kostpris.

## 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.