

**Ejendomsselskabet SKF ApS  
Strømøvej 3  
8700 Horsens**

**CVR-nr. 36 39 28 78**

---

**Årsrapport for 2023**

---

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære  
generalforsamling den 4. juli 2024

---

Svend Aage Frandsen  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	4
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2023	10
Balance pr. 31. december 2023	11
Egenkapitalopgørelse	13
Noter	14

## Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 for Ejendomsselskabet SKF ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

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

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Horsens, den 4. juli 2024

### Direktion

Svend Aage Frandsen

Karl Johan Frandsen

## Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

### *Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet SKF ApS*

Vi har opstillet årsrapporten for Ejendomsselskabet SKF ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

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

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vor faglige ekspertise til at assistere virksomheden med at udarbejde og præsentere årsrapporten 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.

Årsrapporten samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsrapporten, er virksomhedens 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, virksomheden har givet os til brug for at opstille årsrapporten. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Horsens, den 4. juli 2024

Leif Mikkelsen & Partnere A/S  
Godkendte revisorer  
CVR-nr. 32 67 64 21

Frank Lynge Jensen  
Registreret revisor  
mne10948

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

Ejendomsselskabet SKF ApS  
Strømøvej 3  
8700 Horsens

CVR-nr.: 36 39 28 78

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2023

Hjemsted: Horsens

### Direktion

Svend Aage Frandsen  
Karl Johan Frandsen

### Revisor

Leif Mikkelsen & Partnere A/S  
Godkendte revisorer  
Høegh Guldbergs Gade 36 C, 1.th.  
8700 Horsens

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter er udlejning af fast ejendom.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2023 udviser et overskud på DKK 195.104, og selskabets balance pr. 31. december 2023 udviser en egenkapital på DKK 1.467.179.

### Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet SKF ApS for 2023 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2023 er aflagt i DKK

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste består af sammentrækning af regnskabsposterne nettoomsætning samt andre eksterne omkostninger.

#### Nettoomsætning

Nettoomsætningen omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

#### Andre eksterne omkostninger

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

## Anvendt regnskabspraksis

### Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver

Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver indeholder årets af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger.

### Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

Årets skat, som består af årets aktuelle selskabsskat og ændring 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

Produktionsanlæg og maskiner samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

	Brugstid	Restværdi
Grunde og bygninger	40 år	0 %

Aktiver med en kostpris på under DKK 32.000 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

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.



## Anvendt regnskabspraksis

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter.

### Selskabsskat 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.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som 'Tilgodehavende sambeskatningsbidrag' eller 'Skyldige sambeskatningsbidrag'.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen. Udskudt skat måles til nettorealiseringsværdi.

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 på egenkapitalen.

### Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

**Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2023**

	<u>Note</u>	<u>2023</u> DKK	<u>2022</u> DKK
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>410.085</b>	<b>311.338</b>
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		<u>-125.329</u>	<u>-125.329</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>284.756</b>	<b>186.009</b>
Finansielle indtægter	1	935	0
Finansielle omkostninger	2	<u>-35.557</u>	<u>-40.169</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>250.134</b>	<b>145.840</b>
Skat af årets resultat	3	<u>-55.030</u>	<u>-32.085</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>195.104</u></b>	<b><u>113.755</u></b>
Overført resultat		<u>195.104</u>	<u>113.755</u>
		<b><u>195.104</u></b>	<b><u>113.755</u></b>

**Balance pr. 31. december 2023**

	<u>Note</u>	<u>2023</u> DKK	<u>2022</u> DKK
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger		4.311.134	4.436.463
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>4.311.134</b>	<b>4.436.463</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>4.311.134</b>	<b>4.436.463</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		167.664	0
Andre tilgodehavender		0	60.000
Periodeafgrænsningsposter		13.496	11.503
<b>Tilgodehavender</b>		<b>181.160</b>	<b>71.503</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>88.575</b>	<b>98.533</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>269.735</b>	<b>170.036</b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b>4.580.869</b>	<b>4.606.499</b>

**Balance pr. 31. december 2023**

	<u>Note</u>	<u>2023</u> DKK	<u>2022</u> DKK
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		50.000	50.000
Overført resultat		1.417.179	1.222.075
<b>Egenkapital</b>		<b>1.467.179</b>	<b>1.272.075</b>
Hensættelse til udskudt skat		169.410	151.959
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b>169.410</b>	<b>151.959</b>
Gæld til realkreditinstitutter		2.539.393	2.718.895
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	4	<b>2.539.393</b>	<b>2.718.895</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	4	179.500	179.059
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	117.057
Skyldig sambeskatningsbidrag		37.579	14.845
Anden gæld		187.808	152.609
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>404.887</b>	<b>463.570</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>2.944.280</b>	<b>3.182.465</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>4.580.869</b>	<b>4.606.499</b>
Eventualforpligtelser	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

## Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2023	50.000	1.222.075	1.272.075
Årets resultat	0	195.104	195.104
<b>Egenkapital 31. december 2023</b>	<b>50.000</b>	<b>1.417.179</b>	<b>1.467.179</b>

## Noter

	2023	2022		
	DKK	DKK		
<b>1 Finansielle indtægter</b>				
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	422	0		
Andre finansielle indtægter	513	0		
	<b>935</b>	<b>0</b>		
<b>2 Finansielle omkostninger</b>				
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	0	1.276		
Andre finansielle omkostninger	35.557	38.893		
	<b>35.557</b>	<b>40.169</b>		
<b>3 Skat af årets resultat</b>				
Årets aktuelle skat	37.579	14.845		
Årets udskudte skat	17.451	17.240		
	<b>55.030</b>	<b>32.085</b>		
<b>4 Langfristede gældsforpligtelser</b>				
	Gæld	Gæld		
	1. januar 2023	31. december 2023	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	2.897.954	2.718.893	179.500	1.817.000
	<b>2.897.954</b>	<b>2.718.893</b>	<b>179.500</b>	<b>1.817.000</b>

## Noter

### 5 Eventualforpligtelser

#### **Kautions- og garantiforpligtelser**

Udover de i årsrapporten oplyste forpligtelser forefindes der kun almindelige forretningsmæssige garantier.

#### **Andre eventualforpligtelser, der ikke er indregnet i balancen**

Koncernens danske selskaber hæfter solidarisk for selskabsskatten af koncernens sambeskattede indkomst.

Koncernens danske selskaber hæfter ligeledes solidarisk for kildeskat på udbytter, renter og royalties.

### 6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 2.719 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør t.kr. 4.311.

Herudover har selskabet ikke stillet sikkerhed overfor tredjemand.

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

## Svend Aage Frandsen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:  
Svend Aage Frandsen  
Direktør  
På vegne af Ejendomsselskabet SFK ApS  
ID: 9f1577cb-4db9-409e-9348-aff95b55a057  
Tidspunkt for underskrift: 04-07-2024 kl.: 09:24:57  
Underskrevet med MitID



## Karl Johan Frandsen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:  
Karl Johan Frandsen  
Direktør  
På vegne af Ejendomsselskabet SFK ApS  
ID: 8293004a-9894-4a88-a088-ada4c5b47a36  
Tidspunkt for underskrift: 04-07-2024 kl.: 09:26:31  
Underskrevet med MitID



## Frank Lyng Jensen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:  
Frank Lyng Jensen  
Registreret revisor  
På vegne af Leif Mikkelsen & Partnere A/S  
ID: ea6b8007-0184-450f-a7c8-50178efc2ac9  
Tidspunkt for underskrift: 04-07-2024 kl.: 09:34:41  
Underskrevet med MitID



## Svend Aage Frandsen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:  
Svend Aage Frandsen  
Dirigent  
På vegne af Ejendomsselskabet SFK ApS  
ID: 9f1577cb-4db9-409e-9348-aff95b55a057  
Tidspunkt for underskrift: 04-07-2024 kl.: 11:22:42  
Underskrevet med MitID



This document has esignatur Agreement-ID: 21cc88STYXr251931249

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at [www.esignatur.dk](http://www.esignatur.dk).