

# SKTF Ejendomme ApS

Hvidovrevej 106A 1.

2650 Hvidovre

CVR-nr. 39 69 06 32

## Årsrapport

1. juli 2024 til 30. juni 2025

(7. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsam-  
ling den 20. november 2025

---

Sten luhl-Nissen  
dirigent

# Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger	1
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	3
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning	5
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni	9
Balance 30. juni	10
Noter	12

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

SKTF Ejendomme ApS  
Hvidovrevej 106A 1.  
2650 Hvidovre

CVR-nr.: 39 69 06 32

Regnskabsperiode: 1. juli 2024 - 30. juni 2025

Hjemsted: Hvidovre

### Direktion

Sten luhl-Nissen, direktør

### Revisor

Lægård Revision  
Statsautoriseret revisionsfirma  
Østbanegade 123  
2100 København Ø

## Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2024 - 30. juni 2025 for SKTF Ejendomme 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. 30. juni 2025 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2024 - 30. juni 2025.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hvidovre, den 20. november 2025

### Direktion

Sten luhl-Nissen  
direktør

## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

### **Til kapitalejeren i SKTF Ejendomme ApS**

#### **Konklusion**

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for SKTF Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. juli 2024 - 30. juni 2025, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2024 - 30. juni 2025 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### **Grundlag for konklusion**

Vi har udført vor udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vort ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vore øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vor opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vor konklusion.

#### **Ledelsens ansvar for årsregnskabet**

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

#### **Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet**

Vort ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vor konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vor konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vor konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vor udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vort ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vor viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vort ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vor opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

København, den 20. november 2025

Lægård Revision  
Statsautoriseret revisionsfirma  
CVR-nr. 18 43 70 82

Kurt Lægård  
Statsautoriseret revisor  
mne15013

## Ledelsesberetning

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets formål er køb- salg og udlejning af fast ejendom og lignende, byggevirksomhed samt ejendomsadministration.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for SKTF Ejendomme ApS for 2024/25 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2024/25 er aflagt i kr.

### 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 er et sammendrag af nettoomsætning med fradrag af andre eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter. Alle former for afgivne rabatter er fratrukket i nettoomsætningen.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, lokaler mv.

## Anvendt regnskabspraksis

### Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver

Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver indeholder årets af- og nedskrivninger af 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 samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

### 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

#### *Ejendom*

Ejendomme 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 grunden.

Der foretages lineære afskrivninger over den forventede brugstid, baseret på følgende vurdering:

Brugstid: 25 år

Restværdi: 50%

Ejendommen nedskrives til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi. Genindvindingsværdi er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdi fratrukket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet efter endt brugstid.

### Værdiforingelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforingelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

## Anvendt regnskabspraksis

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter.

### Egenkapital

#### Udbytte

Foreslået udbytte vises som en særskilt post under egenkapitalen. Udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

### 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.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

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.

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. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

### Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

## Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

	<u>Note</u>	<u>2024/25</u> kr.	<u>2023/24</u> kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>282.154</b>	<b>283.084</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		<u>-27.790</u>	<u>-25.646</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>254.364</b>	<b>257.438</b>
Finansielle indtægter		19	0
Finansielle omkostninger	2	<u>-222.424</u>	<u>-162.798</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>31.959</b>	<b>94.640</b>
Skat af årets resultat		<u>1.452</u>	<u>-908</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>33.411</u></b>	<b><u>93.732</u></b>
 <b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		<u>33.411</u>	<u>93.732</u>
		<b><u>33.411</u></b>	<b><u>93.732</u></b>

Balance 30. juni

	<u>Note</u>	<u>2024/25</u>	<u>2023/24</u>
		kr.	kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsjendomme		<u>3.429.789</u>	<u>1.684.104</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<u><b>3.429.789</b></u>	<u><b>1.684.104</b></u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u><b>3.429.789</b></u>	<u><b>1.684.104</b></u>
Udskudt skatteaktiv		11.756	25.646
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		<u>15.342</u>	<u>0</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<u><b>27.098</b></u>	<u><b>25.646</b></u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u><b>55.499</b></u>	<u><b>45.682</b></u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u><b>82.597</b></u>	<u><b>71.328</b></u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u><u><b>3.512.386</b></u></u>	<u><u><b>1.755.432</b></u></u>

## Balance 30. juni

	<u>Note</u>	<u>2024/25</u> kr.	<u>2023/24</u> kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		50.000	50.000
Overført resultat		<u>60.443</u>	<u>-52.968</u>
<b>Egenkapital</b>		<b><u>110.443</u></b>	<b><u>-2.968</u></b>
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.162.890	0
Gæld til kreditinstitutter		1.700.636	1.380.000
Selskabsskat		0	26.554
Anden gæld		0	336.976
Selskabsdeltagere og ledelse		<u>498.098</u>	<u>0</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	3	<b><u>3.361.624</u></b>	<b><u>1.743.530</u></b>
Leverandører af varer og tjenesteydelser		13.469	12.844
Selskabsskat		26.554	1.952
Anden gæld		<u>296</u>	<u>74</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>40.319</u></b>	<b><u>14.870</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>3.401.943</u></b>	<b><u>1.758.400</u></b>
<b>Passiver i alt</b>		<b><u>3.512.386</u></b>	<b><u>1.755.432</u></b>
Eventualforpligtelser	4		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		

## Noter

	<u>2024/25</u>	<u>2023/24</u>
	kr.	kr.
<b>1 Personaleomkostninger</b>		
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit	<u>0</u>	<u>0</u>

	<u>2024/25</u>	<u>2023/24</u>
	kr.	kr.
<b>2 Finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	49.934	0
Andre finansielle omkostninger	<u>172.490</u>	<u>162.798</u>
	<u><b>222.424</b></u>	<u><b>162.798</b></u>

	Gæld	Gæld	Afdrag	Restgæld
	1. juli 2024	30. juni 2025	næste år	efter 5 år
Gæld til tilknyttede virksomheder	0	1.162.890	0	0
Gæld til kreditinstitutter	1.380.000	1.700.636	0	0
Selskabsdeltagere og ledelse	0	498.098	0	0
Anden gæld	<u>336.976</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u><b>1.716.976</b></u>	<u><b>3.361.624</b></u>	<u><b>0</b></u>	<u><b>0</b></u>

## 4 Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet SKTF Group ApS (Administrationselskab) og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat for indkomståret 2024/25 og frem samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties.

## 5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter, t.kr. 1.700, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2025 udgør t.kr. 3.429.



Noter