

# Ejendomsselskabet Skjernvej 2 ApS

c/o C. Lambæk ApS, Kirkebakken 26, 7400 Herning  
CVR-nr. 36 55 05 11

## Årsrapport 2024

1. januar - 31. december  
10. Regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling, den 30. maj 2025

---

Carsten Stamp Lambæk

# Indholdsfortegnelse

## 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 8-9

Egenkapitalopgørelse 10

Noter 11-12

Anvendt regnskabspraksis 13-15

## Selskabsoplysninger

|                  |  |
|------------------|--|
| <b>Selskabet</b> | Ejendomsselskabet Skjernvej 2 ApS<br>c/o C. Lambæk ApS<br>Kirkebakken 26<br>7400 Herning                       |
|                  | CVR-nr.: 36 55 05 11<br>Stiftet: 21. februar 2015<br>Kommune: Herning<br>Regnskabsår: 1. januar - 31. december |
| <b>Direktion</b> | Per Stamp Lambæk<br>Carsten Stamp Lambæk   |
| <b>Revisor</b>   | BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab<br>Birk Centerpark 30<br>7400 Herning                               |

# Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 for Ejendomsselskabet Skjernvej 2 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 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024.

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

Direktionen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Herning, den 30. maj 2025

Direktion:

---

Per Stamp Lambæk

---

Carsten Stamp Lambæk

# Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

## Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet Skjernvej 2 ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet Skjernvej 2 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 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.

Herning, den 30. maj 2025

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

Lars Brændgaard  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne30207

# Ledelsesberetning

## **Væsentligste aktiviteter**

Selskabets aktiviteter er udlejning af fast ejendom.

## **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Regnskabsåret blev 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 | 2024<br>kr.    | 2023<br>kr.    |
|--|------|----------------|----------------|
| <b>Bruttofortjeneste</b>                     |      | <b>227.758</b> | <b>67.588</b>  |
| Dagsværdiregulering af investeringsejendomme |      | 200.000        | -80.000        |
| <b>Driftsresultat</b>                        |      | <b>427.758</b> | <b>-12.412</b> |
| Andre finansielle omkostninger               |      | -38.826        | -39.932        |
| <b>Resultat før skat</b>                     |      | <b>388.932</b> | <b>-52.344</b> |
| Skat af årets resultat                       | 1    | -85.565        | 11.365         |
| <b>Årets resultat</b>                        |      | <b>303.367</b> | <b>-40.979</b> |
| <b>Forslag til resultatdisponering</b>       |      |                |                |
| Overført resultat                            |      | 303.367        | -40.979        |
| <b>I alt</b>                                 |      | <b>303.367</b> | <b>-40.979</b> |

## Balance 31. december

### Aktiver

|   | Note | 2024<br>kr.      | 2023<br>kr.      |
|---|------|------------------|------------------|
| Investeringsejendomme                       |      | 1.902.832        | 1.702.832        |
| <b>Materielle anlægsaktiver</b>             | 2    | <b>1.902.832</b> | <b>1.702.832</b> |
| <b>Anlægsaktiver</b>                        |      | <b>1.902.832</b> | <b>1.702.832</b> |
| <hr/>                                       |      |                  |                  |
| Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser |      | 38.629           | 27.846           |
| Andre tilgodehavender                       |      | 4.145            | 4.489            |
| <b>Tilgodehavender</b>                      |      | <b>42.774</b>    | <b>32.335</b>    |
| <b>Omsætningsaktiver</b>                    |      | <b>42.774</b>    | <b>32.335</b>    |
| <hr/>                                       |      |                  |                  |
| <b>Aktiver</b>                              |      | <b>1.945.606</b> | <b>1.735.167</b> |
| <hr/>                                       |      |                  |                  |

## Balance 31. december

### Passiver

|  | Note | 2024<br>kr.      | 2023<br>kr.      |
|--|------|------------------|------------------|
| Anpartskapital                           |      | 50.000           | 50.000           |
| Overført resultat                        |      | 765.306          | 461.939          |
| <b>Egenkapital</b>                       |      | <b>815.306</b>   | <b>511.939</b>   |
| <hr/>                                    |      |                  |                  |
| Hensættelse til udskudt skat             |      | 114.932          | 53.611           |
| <b>Hensatte forpligtelser</b>            |      | <b>114.932</b>   | <b>53.611</b>    |
| <hr/>                                    |      |                  |                  |
| Gæld til realkreditinstitutter           |      | 308.543          | 339.307          |
| <b>Langfristede gældsforpligtelser</b>   | 3    | <b>308.543</b>   | <b>339.307</b>   |
| Gæld til realkreditinstitutter           |      | 30.763           | 30.247           |
| Gæld til pengeinstitutter                |      | 132.055          | 387.141          |
| Modtagne forudbetalinger fra kunder      |      | 75.000           | 0                |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser |      | 27.825           | 32.346           |
| Selskabsskat                             |      | 20.244           | 0                |
| Anden gæld                               |      | 420.938          | 380.576          |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>   |      | <b>706.825</b>   | <b>830.310</b>   |
| <b>Gældsforpligtelser</b>                |      | <b>1.015.368</b> | <b>1.169.617</b> |
| <hr/>                                    |      |                  |                  |
| <b>Passiver</b>                          |      | <b>1.945.606</b> | <b>1.735.167</b> |
| <hr/>                                    |      |                  |                  |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser    | 4    |                  |                  |
| Medarbejderforhold                       | 5    |                  |                  |

## Egenkapitalopgørelse

| kr.                                  | Anpartskapital | Overført resultat | I alt          |
|--------------------------------------|----------------|-------------------|----------------|
| Egenkapital 1. januar 2024           | 50.000         | 461.939           | 511.939        |
| Forslag til resultatdisponering      |                | 303.367           | 303.367        |
| <b>Egenkapital 31. december 2024</b> | <b>50.000</b>  | <b>765.306</b>    | <b>815.306</b> |

---

## Noter

|  | 2024<br>kr.   | 2023<br>kr.    |
|--|---------------|----------------|
| <b>1   Skat af årets resultat</b>              |               |                |
| Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst | 24.244        | 0              |
| Regulering af udskudt skat                     | 61.321        | -11.365        |
|  | <b>85.565</b> | <b>-11.365</b> |

## 2 | Materielle anlægsaktiver

Under materielle anlægsaktiver indgår investeringsejendomme målt til dagsværdi med følgende beløb:

| kr.  | Investeringsejendomme |
|--|-----------------------|
| Dagsværdi 31. december 2024                | 1.902.832             |
| Årets værdiregulering i resultatopgørelsen | 200.000               |

Investeringsejendomme består af 1 udlejningsejendom beliggende i Danmark, som er anskaffet i år 2015. Ejendommen består primært af erhvervslejemål.

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris. Efterfølgende måles investeringsejendomme til dagsværdi fastsat på baggrund af skønnet markedsværdi/dagsværdi. Op- eller nedreguleringer indregnes i resultatopgørelsen.

Investeringsejendommen måles til en skønnet dagsværdi. Ud fra ejendommenes nuværende indtjening svarer dette til et afkastkrav på ca. 7,75% ved anvendelse af anerkendte værdiansættelsesmetoder.

Ved opgørelse af afkastet for den enkelte ejendom tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuldudlejning af ejendommen. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder m.v.

## 3 | Langfristede gældsforpligtelser

| kr.                            | 31/12 2024<br>gæld i alt | Afdrag<br>næste år | Restgæld<br>efter 5 år | 31/12 2023<br>gæld i alt |
|--------------------------------|--------------------------|--------------------|------------------------|--------------------------|
| Gæld til realkreditinstitutter | 339.306                  | 30.763             | 180.149                | 369.554                  |
|                                | <b>339.306</b>           | <b>30.763</b>      | <b>180.149</b>         | <b>369.554</b>           |

## Noter

### 4 | Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt DKK 385.000, der giver pant i nedenstående grunde og bygninger. Ejerpantebrevet er deponeret til sikkerhed for kreditinstitutter.

|   | Regnskabsmæssig<br>værdi af aktiver<br>kr. | Pantets nom. værdi<br>eller restgæld<br>kr. |
|---|--|---|
| Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for gæld: |  |   |
| Investeringsejendomme                               | 1.902.832                                  | 339.306                                     |
|   | 2024                                       | 2023  |
| <b>5   Medarbejderforhold</b>                       |  |   |
| Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit:    | 0  | 0   |

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Skjernvej 2 ApS for 2024 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. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

#### Driftsomkostninger

Driftsomkostninger omfatter omkostninger til ejendomsskat, ejendomsforsikring, forbrugsafgifter, renovation samt vedligeholdelse af ejendommen.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration 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 i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Renteindtægter og -omkostninger beregnes på amortiserede kostpriser.

#### Skat af årets 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.

# Anvendt regnskabspraksis

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi svarende til ejendommens handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Ejendomme under opførelse måles til kostpris.

Dagsværdien for investeringsejendommene vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

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.

### 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 kapitalværdi og salgsværdien fratrukket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra fortsat anvendelse af aktivet eller aktivgruppen og det forventede provenu ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid. Der anvendes en diskonteringsrente, som afspejler den risikofri markedsrente og ejernes afkastkrav for tilsvarende aktiver. Vækstraten i terminalperioden fastsættes i overensstemmelse med branchenormen.

### 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 diskonteringsssats anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

# Anvendt regnskabspraksis

## 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 acontoskatter.

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 blive anvendt inden for en overskuelig årrække, 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 på egenkapitalen.

## Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således forskellen mellem netto-provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Amortiseret kostpris for kortfristede forpligtelser svarer normalt til nominal værdi.