

# Verner Byg ApS

Banevænget 10, 5270 Odense N  
CVR-nr. 31 63 45 04

## Årsrapport for regnskabsåret 01.10.22 - 30.09.23

Årsrapporten er godkendt på den  
ordinære generalforsamling, d. 29.02.24

Kurt Lundgaard Carlsen  
Dirigent

---

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledespåtegning	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse	7
Balance	8 - 9
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11 - 18

---

---

**Selskabet**

---

Verner Byg ApS  
Banevænget 10  
5270 Odense N  
Hjemsted: Odense N  
CVR-nr.: 31 63 45 04  
Regnskabsår: 01.10 - 30.09

---

**Direktion**

---

Direktør Kurt Lundgaard Carlsen

---

**Revisor**

---

Beierholm  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

---

**Pengeinstitutter**

---

Jyske Bank  
Totalbanken

Jeg har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.10.22 - 30.09.23 for Verner Byg ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet er ikke revideret, og jeg erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.09.23 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.10.22 - 30.09.23.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense N, den 29. februar 2024

### **Direktionen**

Kurt Lundgaard Carlsen  
Direktør

## Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

---

### Til den daglige ledelse i Verner Byg ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Verner Byg ApS for regnskabsåret 01.10.22 - 30.09.23 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som den daglige ledelse har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410 vedrørende opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere den daglige ledelse 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 den daglige ledelses 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, den daglige ledelse har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller gennemgangskonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Odense, den 29. februar 2024

### **Beierholm**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 89 54 68

Johnny Bækholm

Statsaut. revisor  
MNE-nr. mne29445

### **Væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter har i lighed med tidligere år bestået af opførelse og udlejning af fast ejendom og hermed beslægtet virksomhed.

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Resultatopgørelsen for tiden 01.10.22 - 30.09.23 udviser et resultat på DKK 1.483.081 mod DKK 1.597.254 for tiden 01.10.21 - 30.09.22. Balancen viser en egenkapital på DKK 12.562.800.

### **Efterfølgende begivenheder**

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet betydningsfulde hændelser.

Note	2022/23 DKK	2021/22 DKK
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>1.719.966</b>	<b>1.478.646</b>
<b>Resultat før dagsværdireguleringer</b>	<b>1.719.966</b>	<b>1.478.646</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	80.182	107.567
<b>Resultat af primær drift</b>	<b>1.800.148</b>	<b>1.586.213</b>
1 Indtægter af kapitalinteresser	496.068	655.206
2 Andre finansielle indtægter	227.794	208.029
3 Andre finansielle omkostninger	-627.883	-443.221
<b>Resultat før skat</b>	<b>1.896.127</b>	<b>2.006.227</b>
Skat af årets resultat	-413.046	-408.973
<b>Årets resultat</b>	<b>1.483.081</b>	<b>1.597.254</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Forslag til udbytte for regnskabsåret	122.000	117.800
Overført resultat	1.361.081	1.479.454
<b>I alt</b>	<b>1.483.081</b>	<b>1.597.254</b>

	30.09.23	30.09.22
Note	DKK	DKK
<b>AKTIVER</b>		
Investeringsejendomme	25.953.413	25.873.231
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>25.953.413</b>	<b>25.873.231</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>25.953.413</b>	<b>25.873.231</b>
Andre tilgodehavender	6.024.587	5.319.708
<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>6.024.587</b>	<b>5.319.708</b>
<b>Likvide beholdninger</b>	<b>897.780</b>	<b>731.267</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>6.922.367</b>	<b>6.050.975</b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b>32.875.780</b>	<b>31.924.206</b>



<b>PASSIVER</b>		30.09.23	30.09.22
Note		DKK	DKK
	Selskabskapital	125.000	125.000
	Overført resultat	12.315.800	10.954.719
	Forslag til udbytte for regnskabsåret	122.000	117.800
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>12.562.800</b>	<b>11.197.519</b>
	Hensættelser til udskudt skat	481.127	463.487
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>481.127</b>	<b>463.487</b>
4	Gæld til realkreditinstitutter	7.350.090	7.589.793
4	Deposita	442.800	415.500
4	Selskabsskat	395.406	0
	<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>8.188.296</b>	<b>8.005.293</b>
4	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	338.922	409.371
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	30.000	30.000
	Gæld til tilknyttede virksomheder	3.342.242	3.578.436
	Selskabsskat	0	385.308
	Anden gæld	7.932.393	7.854.792
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>11.643.557</b>	<b>12.257.907</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>19.831.853</b>	<b>20.263.200</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>32.875.780</b>	<b>31.924.206</b>

5 Oplysninger om dagsværdi

6 Eventualforpligtelser

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Beløb i DKK	Selskabs- kapital	Overført resultat	Forslag til udbytte for regnskabsår et	Egenkapital i alt
Egenkapitalopgørelse for 01.10.22 - 30.09.23				
Saldo pr. 01.10.22	125.000	10.954.719	117.800	11.197.519
Betalt udbytte	0	0	-117.800	-117.800
Forslag til resultatdisponering	0	1.361.081	122.000	1.483.081
Saldo pr. 30.09.23	125.000	12.315.800	122.000	12.562.800

	2022/23 DKK	2021/22 DKK
<b>1. Indtægter af kapitalinteresser</b>		
Resultatandele fra kapitalinteresser	496.068	655.206
<b>2. Finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	110.132	134.657
Renteindtægter fra associerede virksomheder	117.662	73.372
I alt	227.794	208.029
<b>3. Finansielle omkostninger</b>		
Renteomkostninger fra tilknyttede virksomheder	178.412	125.538
Renteomkostninger i øvrigt	447.741	317.683
Øvrige finansielle omkostninger	1.730	0
Øvrige finansielle omkostninger	449.471	317.683
I alt	627.883	443.221

**4. Langfristede gældsforpligtelser**

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 30.09.23	Gæld i alt 30.09.22
Gæld til realkreditinstitutter	338.922	5.571.758	7.689.012	7.999.164
Deposita	0	0	442.800	415.500
Selskabsskat	0	0	395.406	0
I alt	338.922	5.571.758	8.527.218	8.414.664

**5. Oplysninger om dagsværdi**

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme
Dagsværdi pr. 30.09.23	25.953.413
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	80.182

Opgørelse af dagsværdien på investeringsejendommen er baseret på et normaliseret driftsresultat på t.DKK 1.816 og et afkastkrav på 7,0 %. Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til ejendommens beliggenhed, vedligeholdelsesstand og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakter.

## 6. Eventualforpligtelser

### *Andre eventualforpligtelser*

Selskabet er sambeskattet med øvrige selskaber i koncernen og hæfter solidarisk og ubegrænset for selskabsskatter for de sambeskattede selskaber. Hæftelsen omfatter derudover eventuelle senere korrektioner til den opgjorte skatteforpligtelse som konsekvens af ændringer til sambeskatningsindkomsten m.v.

Der er stillet garanti på DKK 156.000.

## 7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Der er stillet pant og sikkerhed. Den samlede pant og sikkerhedsstillelse udgør t.DKK 16.852. Den regnskabsmæssige værdi af de pantsatte aktiver udgør t.DKK 25.953

Der er afgivet selvskyldnerkaution af moderselskabet og dets anpartshaver.

Der er stillet selvskyldnerkaution overfor Killerupgade 16 ApS.

## 8. Anvendt regnskabspraksis

### GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af bestemmelser fra en højere regnskabsklasse.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående år.

### Generelt om indregning og måling

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

I balancen indregnes aktiver, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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.

## RESULTATOPGØRELSE

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter og ejendomsomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

### Lejeindtægter

Indtægter fra udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører. Lejeindtægter måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og rabatter.

## 8. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

### Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger vedrørende drift af ejendomme, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter, forsikringer, fællesomkostninger samt andre omkostninger.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg og reklame, administration, lokaler og tab på debitorer i det omfang, de ikke overstiger normale nedskrivninger.

### Af- og nedskrivninger

Investerings ejendomme afskrives ikke.

### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Under dagsværdiregulering af investeringsejendomme indregnes urealiserede værdireguleringer af investeringsejendomme samt realiserede gevinster og tab ved salg.

### **Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder samt kapitalinteresser/kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder/kapitalandele i tilknyttede virksomheder samt kapitalinteresser/kapitalandele i associerede virksomheder samt kapitalinteresser/kapitalandele i tilknyttede virksomheder/kapitalandele i associerede virksomheder/kapitalinteresser**

Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder samt kapitalinteresser/kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder/kapitalandele i dattervirksomheder samt kapitalinteresser/kapitalandele i associerede samt kapitalinteresser/kapitalandele i dattervirksomheder/kapitalandele i associerede virksomheder/kapitalinteresser omfatter gevinster og tab ved salg af kapitalandele.

### Andre finansielle poster

Under andre finansielle poster indregnes renteindtægter og rentekomkostninger m.v.

Amortisering af kurstab og låneomkostninger vedrørende finansielle forpligtelser indregnes løbende som finansiell omkostning.

## 8. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

### Skat af årets resultat

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som skat af årets resultat med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til poster indregnet direkte i egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med danske koncernforbundne virksomheder.

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.

## BALANCE

### Materielle anlægsaktiver

#### *Investeringsejendomme*

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved salg. Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi med værdireguleringer i resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af et markedsbaseret driftsafkast af ejendommen. Der er ikke anvendt en valuar i forbindelse med fastsættelse af dagsværdien.

Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem en eventuel salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet fratrukket eventuelle omkostninger til bortskaffelse.

### Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis selskabets realiserede afkast af et aktiv eller en gruppe af aktiver er lavere end forventet, anses dette som en indikation på værdiforringelse.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt



## 8. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

aktiv henholdsvis hver gruppe af aktiver.

Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen samt forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Nedskrivninger tilbageføres, når begrundelsen for nedskrivningen ikke længere består.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af tab.

Nedskrivninger til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender, når der på individuelt niveau foreligger en objektiv indikation på, at et tilgodehavende er værdiforringet.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti.

### Egenkapital

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som særlig post under egenkapitalen.

### Aktuelle og udskudte skatter

Skyldig og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalte acontoskatter.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som selskabsskat under tilgodehavender eller gældsforpligtelser.

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke afskriv-

## 8. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

ningsberettiget goodwill samt andre poster, hvor midlertidige forskelle, bortset fra virksomhedsovertagelser, er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, de efter vurdering forventes at kunne realiseres til ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller ved udligning i skat af fremtidig indtjening.

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.

### Gældsforpligtelser

Deposita, der er indregnet under forpligtelser, omfatter indbetalte deposita fra lejere vedrørende selskabets lejemål.

Langfristede gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (lånoptagelsen). Gældsforpligtelserne måles herefter til amortiseret kostpris, hvor kurstab og låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel omkostning over løbetiden på grundlag af den beregnede, effektive rente på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

Kortfristede finansielle gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi. Øvrige kortfristede gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdi.