



## Ejendomsselskabet Verner Franck Jensen ApS

Fasanvej 7

8300 Odder

CVR-nr. 40041532

### Årsrapport

01-01-2023 - 31-12-2023

5. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 18-04-2024

---

Christian Franck Jensen  
Dirigent

# SCHANTZ REVISION

registreret revisionsaktieselskab · Solbjerg Hovedgade 24 · 8355 Solbjerg  
Tlf. 86927566 · E-mail: revisor@schantzrevision.dk · CVR nr. 28312393



Ejendomsselskabet Verner Franck Jensen ApS

## Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	4
Virksomhedsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter	13



Ejendomsselskabet Verner Franck Jensen ApS

## Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01-01-2023 - 31-12-2023 for Ejendomsselskabet Verner Franck Jensen 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. 31-12-2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01-01-2023 - 31-12-2023.

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

Betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet anses som opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odder, den 18-04-2024

### Direktion

Christian Franck Jensen  
Direktør



**Ejendomsselskabet Verner Franck Jensen ApS**

## **Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab**

### **Til den daglige ledelse i Ejendomsselskabet Verner Franck Jensen ApS**

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet Verner Franck Jensen ApS for regnskabsåret 01-01-2023 - 31-12-2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

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

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem 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 revisoreres 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 opstilling af årsregnskabet, er Deres 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, De 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.

Solbjerg, den 18-04-2024

**Schantz Revision**  
**registreret revisionsaktieselskab**  
CVR-nr. 28312393

Britt Balslev Larsen  
Registreret revisor  
mne35408



## Ejendomsselskabet Verner Franck Jensen ApS

### Virksomhedsoplysninger

<b>Virksomheden</b>	Ejendomsselskabet Verner Franck Jensen ApS Fasanvej 7 8300 Odder
CVR-nr.	40041532
Hjemsted	Odder
Regnskabsår	01-01-2023 - 31-12-2023
<b>Direktion</b>	Christian Franck Jensen, Direktør
<b>Revisor</b>	Schantz Revision registreret revisionsaktieselskab Solbjerg Hovedgade 24 8355 Solbjerg
Telefon	86927566
E-mail	revisor@schantzrevision.dk
CVR-nr.	28312393



Ejendomsselskabet Verner Franck Jensen ApS

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består i udlejning af erhvervsejendom.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 01-01-2023 - 31-12-2023 udviser et resultat på kr. -44.174, og selskabets balance pr. 31-12-2023 udviser en balancesum på kr. 4.284.824, og en egenkapital på kr. -141.096.

### Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.



## Anvendt regnskabspraksis

### Generelt

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Verner Franck Jensen ApS for 2023 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

### Rapporteringsvaluta

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

### Generelt

#### Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

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

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste og -tab

#### Nettoomsætning

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms, afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

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

Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver er foretaget ud fra en løbende vurdering af aktiverens brugstid i virksomheden. Anlægsaktiverne afskrives lineært på grundlag af kostprisen, baseret på følgende vurdering af brugstider og restværdier:



## Anvendt regnskabspraksis

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	39-40 år	0%
Der afskrives ikke på grunde		

### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen.

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles ved første indregning til kostpris og efterfølgende til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget opgøres under hensyntagen til aktivets restværdi efter afsluttet brugstid og reduceres med eventuelle nedskrivninger. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klart til at blive taget i brug. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører, direkte lønforbrug samt indirekte produktionsomkostninger.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig.

### Egenkapital

Egenkapitalen omfatter virksomhedskapitalen og en række øvrige egenkapitalposter, der kan være lovbestemte eller fastsat i vedtægterne.

### Aktuelle skatteforpligtelser

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets forventede skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

### Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser 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 at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

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 afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter deposita, gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.





Ejendomsselskabet Verner Franck Jensen ApS

## Anvendt regnskabspraksis

### Anden gæld

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

### Eventualaktiver og -forpligtelser

Eventualaktiver og -forpligtelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.



## Resultatopgørelse

	Note	2023 kr.	2022 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>235.721</b>	<b>18.494</b>
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-101.043	-32.467
<b>Driftsresultat</b>		<b>134.678</b>	<b>-13.973</b>
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder		160	0
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder		-51.293	-12.981
Andre finansielle omkostninger		-139.723	-105.280
<b>Resultat før skat</b>		<b>-56.178</b>	<b>-132.234</b>
Skat af årets resultat		12.004	38.623
<b>Årets resultat</b>		<b>-44.174</b>	<b>-93.611</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		-44.174	-93.611
<b>Resultatdisponering</b>		<b>-44.174</b>	<b>-93.611</b>



Balance 31. december 2023

	Note	2023 kr.	2022 kr.
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger		4.170.417	4.067.110
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>4.170.417</b>	<b>4.067.110</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>4.170.417</b>	<b>4.067.110</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		33.958	0
Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder		53.757	47.870
Andre tilgodehavender		0	69.043
<b>Tilgodehavender</b>		<b>87.715</b>	<b>116.913</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>26.692</b>	<b>25.796</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>114.407</b>	<b>142.709</b>
<b>Aktiver</b>		<b>4.284.824</b>	<b>4.209.819</b>



**Balance 31. december 2023**

	Note	2023 kr.	2022 kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		40.000	40.000
Overført resultat		-181.096	-136.922
<b>Egenkapital</b>		<b>-141.096</b>	<b>-96.922</b>
Hensættelser til udskudt skat		51.000	9.247
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>51.000</b>	<b>9.247</b>
Gæld til realkreditinstitutter		1.402.386	1.458.054
Gæld til banker		0	59.949
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		475.713	722.629
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	3	<b>1.878.099</b>	<b>2.240.632</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		75.566	75.076
Leverandører af varer og tjenesteydelser		357.672	367.858
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.387.136	987.656
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		484.855	438.436
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		191.592	187.836
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>2.496.821</b>	<b>2.056.862</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>4.374.920</b>	<b>4.297.494</b>
<b>Passiver</b>		<b>4.284.824</b>	<b>4.209.819</b>
Usikkerhed om going concern	4		
Eventualforpligtelser	5		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	6		



## Noter

	2023	2022	
<b>1. Personaleomkostninger</b>			
Gennemsnitligt antal beskæftigede	0	0	
<b>2. Finansielle omkostninger</b>			
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder	51.293	12.981	
Andre finansielle omkostninger	139.723	105.280	
	<b>191.016</b>	<b>118.261</b>	
<b>3. Langfristede gældsforpligtelser</b>			
	<b>Forfald efter 1 år</b>	<b>Forfald indenfor 1 år</b>	<b>Forfald efter 5 år</b>
Gæld til realkreditinstitutter	1.402.386	75.566	1.100.000
Anden gæld	475.713	246.916	0
	<b>1.878.099</b>	<b>322.482</b>	<b>1.100.000</b>

## 4. Usikkerhed om going concern

Selskabet har i regnskabsåret haft et underskud, og egenkapitalen er tabt. Udlejningen er påbegyndt og vil fremadrettet give et overskud for selskabet. Desuden har selskabet et fornødent likviditetsberedskab, og årsregnskabet aflægges på det grundlag som going concern.

## 5. Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med de øvrige selskaber i koncernen og hæfter solidarisk for de skatter, som vedrører sambeskatningen.

Det samlede beløb fremgår af årsrapporten for Verner Franck Holding ApS, der er administrationselskab i sambeskatningen.

## 6. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Til sikkerhed for lån til DLR Kredit opr. tkr. 1.592 har kreditforeningen sikkerhed i ejendom med en regnskabsmæssig værdi pr. balancedag på tkr. 4.170.

# PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

## Christian Franck Jensen

Direktør

Serienummer: b4bf8611-02e6-498a-b085-f20dc48a2fd0

IP: 85.191.xxx.xxx

2024-04-22 03:19:57 UTC



## Britt Balslev Larsen

Registreret revisor

På vegne af: Schantz Revision A/S

Serienummer: 8f24d116-7f9e-458a-b710-f979b95e9924

IP: 85.191.xxx.xxx

2024-04-22 04:13:02 UTC



## Christian Franck Jensen

Dirigent

Serienummer: b4bf8611-02e6-498a-b085-f20dc48a2fd0

IP: 85.191.xxx.xxx

2024-04-22 04:45:38 UTC



Penneo dokumentnøgle: LN52J-QLWZC-IELE3-VEBUN-V8Y4W-SW5G8

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

### Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: **<https://penneo.com/validator>**