

René Franck Bolig ApS

Nybrovej 87, 2820 Gentofte

CVR-nr. 40 20 12 38

Årsrapport

1. januar - 31. december 2024

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 10. juli 2025.

René Franck Jørgensen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	4
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2024	
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	12

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 for René Franck Bolig ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet 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.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2024 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Gentofte, den 10. juli 2025

Direktion

René Franck Jørgensen

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til anpartshaverne i René Franck Bolig ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for René Franck Bolig ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

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

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 opstillingen 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.

Allerød, den 10. juli 2025

Piaster Revisorerne

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
CVR-nr. 25 16 00 37

Niels Kristian Tordrup Mørk
statsautoriseret revisor
mne35462

Selskabsoplysninger

Selskabet

René Franck Bolig ApS

Nybrovej 87

2820 Gentofte

CVR-nr.: 40 20 12 38

Stiftet: 24. januar 2019

Hjemsted: Gentofte

Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Direktion

René Franck Jørgensen

Revisor

Piaster Revisorerne, Statsautoriseret Revisionsaktieselskab

Engholm Parkvej 8

3450 Allerød

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet er at eje ejendomme og enhver hermed forbunden aktivitet.

Væsentlige ændringer i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold

Der har ikke været væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold.

Årets resultat anses for utilfredsstillende.

Væsentlige fejl tidligere år

Der er konstateret væsentlige fejl i tidligere års regnskaber, hvilket er korrigeret i sammenligningstallene, herunder i primo-egenkapitalen.

For beskrivelse samt beløbsmæssig effekt henvises til anvendt regnskabspraksis.

Forudsætning for fortsat drift

Selskabet har tabt selskabskapitalen. Ledelsen forventer at opnå overskud i 2025. Selskabet har i 2024 købt en ny ejendom, hvilket har medført et større træk på ressourcer og kapital. Det er ledelsens forventning, at omkostningerne i 2025 vil kunne reduceres væsentligt og at driften af selskabets to ejendomme vil tilføre give overskud og bidrage positivt til likviditeten. På baggrund heraf er det ledelsens vurdering, at årsrapporten kan aflægges under forudsætning om fortsat drift.

Der henvises til note 1 i årsrapporten.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Bruttofortjeneste	59.340	286.047
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-54.032	-47.859
Driftsresultat	5.308	238.188
Andre finansielle indtægter	72	317
Øvrige finansielle omkostninger	-157.136	-72.023
Resultat før skat	-151.756	166.482
2 Skat af årets resultat	31.909	-16.640
Årets resultat	-119.847	149.842
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	0	149.842
Disponeret fra overført resultat	-119.847	0
Disponeret i alt	-119.847	149.842

Balance 31. december

Aktiver		
<u>Note</u>	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Anlægsaktiver		
Grunde og bygninger	4.126.773	1.734.355
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>4.126.773</u>	<u>1.734.355</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>4.126.773</u>	<u>1.734.355</u>
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	48.750	48.750
Andre tilgodehavender	41.945	0
3 Tilgodehavende hos virksomhedsdeltagere og ledelse	0	1.455
Periodeafgrænsningsposter	17.550	14.943
Tilgodehavender i alt	<u>108.245</u>	<u>65.148</u>
Likvide beholdninger	<u>0</u>	<u>82.909</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>108.245</u>	<u>148.057</u>
Aktiver i alt	<u>4.235.018</u>	<u>1.882.412</u>

Balance 31. december

Passiver		
Note	2024	2023
Egenkapital		
Virksomhedskapital	50.000	50.000
Overført resultat	-83.739	36.108
Egenkapital i alt	-33.739	86.108
Hensatte forpligtelser		
Hensættelser til udskudt skat	0	31.909
Hensatte forpligtelser i alt	0	31.909
Gældsforpligtelser		
Gæld til pengeinstitutter	2.186.445	529.247
4 Langfristede gældsforpligtelser i alt	2.186.445	529.247
4 Kortfristet del af langfristet gæld	116.000	300.000
Gæld til pengeinstitutter	811.795	250
Leverandører af varer og tjenesteydelser	114.704	132.117
Selskabsskat	41.021	41.021
Anden gæld	993.911	761.760
Periodeafgrænsningsposter	4.881	0
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	2.082.312	1.235.148
Gældsforpligtelser i alt	4.268.757	1.764.395
Passiver i alt	4.235.018	1.882.412

- 1 Forudsætning for fortsat drift
- 5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Egenkapitalopgørelse

	Virksomhedskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2023	50.000	-113.734	-63.734
Årets overførte overskud eller underskud	0	149.842	149.842
Egenkapital 1. januar 2024	50.000	36.108	86.108
Årets overførte overskud eller underskud	0	-119.847	-119.847
	50.000	-83.739	-33.739

Noter

1. Forudsætning for fortsat drift

Selskabet har tabt selskabskapitalen. Ledelsen forventer at opnå overskud i 2025. Selskabet har i 2024 købt en ny ejendom, hvilket har medført et større træk på ressourcer og kapital. Det er ledelsens forventning, at omkostningerne i 2025 vil kunne reduceres væsentligt og at driften af selskabets to ejendomme vil tilføre give overskud og bidrage positivt til likviditeten. På baggrund heraf er det ledelsens vurdering, at årsrapporten kan aflægges under forudsætning om fortsat drift.

	2024	2023
2. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	0	10.405
Årets regulering af udskudt skat	-31.909	6.235
	-31.909	16.640

3. Tilgodehavende hos virksomhedsdeltagere og ledelse

Kategori	Rentefod	Tilbagebetalte beløb i regnskabsåret	Tilgodehavende i alt 31. december 2024
Direktion		1.469	0

4. Gældsforpligtelser

	Gæld i alt 31/12 2024	Kortfristet del af lang- fristet gæld	Langfristet gæld 31/12 2024
Gæld til pengeinstitutter	2.302.445	116.000	2.186.445
	2.302.445	116.000	2.186.445

Af virksomhedens samlede gæld forfalder 0 t.kr. efter mere end 5 år efter balancetidspunktet.

5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitutter, 3.161 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2024 udgør 4.117 t.kr.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for René Franck Bolig ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Væsentlige fejl i tidligere år

Ved udarbejdelsen af regnskabet for 2024 er væsentlige fejl identificeret, relateret til tidligere år, som beskrevet nedenfor. Disse forhold er blevet korrigeret i sammenligningstallene for regnskabsåret 2023.

Momsmæssige ændringer

Der er konstateret momsmæssig fejl i sammenligningstallene. Forholdet er rettet i 2023, hvilket medfører at resultat og egenkapital er påvirket negativt med t.kr. Ændringen gør skatten t.kr. 7 mindre for 2023. Det samme forhold gør sig gældende for tidligere år, hvor der burde have været omkostningsført t.kr. 190. Dette medfører en reduktion af egenkapitalen primo med t.kr. 190 og forøgelse af gælden med tilsvarende beløb.

Skattemæssige ændringer

Som følge af omkostningsførsel af for megen fratrukket moms, er skatten reduceret med 22 % af dette beløb. Det er dog samtidig konstateret, at der er foretaget forkerte skattemæssige afskrivninger med en samlet skattemæssig effekt på t.kr. 43 i negativ retning.

Samlet effekt på sammenligningstallene (2023)

- Resultat før skat er reduceret fra t.kr. 198 til t.kr. 166
- Udgiftsført skat er reduceret fra t.kr. 27 til t.kr. 17
- Balancesum er uændret
- Egenkapitalen primo er reduceret fra t.kr. 127 til t.kr. -64
- Egenkapitalen ultimo er reduceret fra t.kr. 302 til t.kr. 86

Præsentationsmæssige ændringer

Der er foretaget præsentationsmæssige ændringer til regnskabsposten "Gæld til tilknyttede virksomheder", der for 2024 præsenteres som "Anden gæld". Forholdet er rettet i sammenligningstallene.

De præsentationsmæssige ændringer har ikke påvirket årets resultat og egenkapitalen.

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, 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.

Anvendt regnskabspraksis

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.

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. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

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

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, ejendomsomkostninger samt eksterne omkostninger.

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 måles til dagsværdien af det aftalte vederlag eksklusive moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger til drift af ejendomme, herunder vedligeholdelse, forsikring, forbrug mv..

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer og operationelle leasingomkostninger.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger 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, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Årets skat, der 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.

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

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

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvor brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig, og den enkelte bestanddel udgør en væsentlig del af den samlede kostpris.

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

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	20-50 år	0%

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af såvel immaterielle som 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, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Anvendt regnskabspraksis

Genindvindingsværdien 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 eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tidligere indregnede nedskrivninger tilbageføres, når betingelsen for nedskrivningen ikke længere består. Nedskrivninger på goodwill tilbageføres ikke.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender 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 og for betalte acontoskatter.

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.

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

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes 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.

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

Anvendt regnskabspraksis

Periodeafgrænsningsposter

Under periodeafgrænsningsposter indregnes modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

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.”

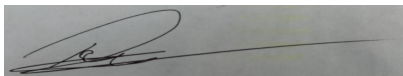
René Franck Jørgensen

Direktør

Serienummer: rf@asgruppen.dk

IP: 89.150.xxx.xxx

2025-07-10 09:25:12 UTC



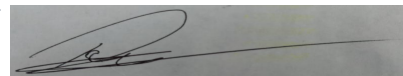
René Franck Jørgensen

Dirigent

Serienummer: rf@asgruppen.dk

IP: 89.150.xxx.xxx

2025-07-10 09:25:12 UTC



Niels Kristian Tordrup Mørk

PIASTER REVISORERNE, STATS-AUTORISERET

REVISIONSAKTIESELSKAB CVR: 25160037

Revisor

På vegne af: Piaster Revisorerne, Statsautoriseret R...

Serienummer: cf8f8019-030e-4af2-87b6-ffd46e727494

IP: 77.241.xxx.xxx

2025-07-10 09:50:41 UTC



Dette dokument er underskrevet digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De underskrevne data er valideret vha. den matematiske hashværdi af det originale dokument. Alle kryptografiske beviser er indlejret i denne PDF for validering i fremtiden.

Dette dokument er forseglet med et kvalificeret elektronisk segl. For mere information om Penneos kvalificerede tillidstjenester, se <https://eutl.penneo.com>.

Sådan kan du verificere, at dokumentet er originalt

Når du åbner dokumentet i Adobe Reader, kan du se, at det er certificeret af **Penneo A/S**. Dette beviser, at indholdet af dokumentet er uændret siden underskriftstidspunktet. Bevis for de individuelle underskrivers digitale underskrifter er vedhæftet dokumentet.

Du kan verificere de kryptografiske beviser vha. Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringstjenester for digitale underskrifter.