

Von Wowern Ejendomme 3 ApS

Vestergade 72, Purhus, 8990 Fårup

CVR-nr. 10 41 49 97

Årsrapport

1. oktober 2015 - 30. september 2016

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 3. februar 2017.

Michael Von Wowern
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab 1. oktober 2015 - 30. september 2016	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter	13

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016 for Von Wowern Ejendomme 3 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. 30. september 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Fårup, den 20. december 2016

Direktion

Michael Von Wowern

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejeren i Von Wowern Ejendomme 3 ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Von Wowern Ejendomme 3 ApS for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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 nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for selskabets udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Den uafhængige revisors erklæringer

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Randers SØ, den 20. december 2016

Kvist & Jensen

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 36 71 77 85

Jacob V. Kvist
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet	Von Wowern Ejendomme 3 ApS Vestergade 72 Purhus 8990 Fårup
	CVR-nr.: 10 41 49 97
	Stiftet: 30. juni 1986
	Hjemsted: Randers
	Regnskabsår: 1. oktober - 30. september
Direktion	Michael Von Wowern
Revision	Kvist & Jensen Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Hovedaktiviteten er investering i og udlejning af ejendomme.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 1.694 t.kr. mod 1.420 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 1.247 t.kr. mod 944 t.kr. sidste år.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Von Wowern Ejendomme 3 ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

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.

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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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 lejeindtægter og omkostninger vedrørende investeringsejendomme samt andre eksterne omkostninger.

Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme og hermed forbundne gældsforpligtelser til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

Anvendt regnskabspraksis

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser, samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

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.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning med tilknyttede virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskatte virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendommene værdiansættes ud fra en afkastbaseret cash flow-model, hvor de fremtidige pengestrømme ved ejerskab af investeringsejendommene tilbagediskonteres. Afkastkravet (tilbagediskonteringsfaktorerne) fastsættes ejendom for ejendom. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ”omkostninger vedrørende investeringsejendomme”.

Anvendt regnskabspraksis

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”værdiregulering af investeringsejendomme”.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

Egenkapital

Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære generalforsamling (deklarationstidspunktet).

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Von Wowern Ejendomme 3 ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatte på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Udskudt skat er skatten af alle 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 på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat.

Anvendt regnskabspraksis

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser, herunder også afledte finansielle instrumenter, der anvendes til afdækning af renterisiko, vedrørende investeringsejendomme måles til dagsværdi. Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”værdiregulering af investeringsejendomme”.

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

Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september

<u>Note</u>	<u>2015/16</u>	<u>2014/15</u>
Bruttofortjeneste	1.694.494	1.419.773
Værdiregulering af investeringsejendomme	591.802	182.643
1 Personaleomkostninger	<u>-199.747</u>	<u>-75.269</u>
Resultat før finansielle poster	2.086.549	1.527.147
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	84.279	186.449
Andre finansielle indtægter	0	266
Øvrige finansielle omkostninger	<u>-571.589</u>	<u>-480.520</u>
Resultat før skat	1.599.239	1.233.342
Skat af årets resultat	<u>-351.833</u>	<u>-289.718</u>
Årets resultat	<u>1.247.406</u>	<u>943.624</u>
Forslag til resultatdisponering:		
Udbytte for regnskabsåret	388.439	5.966.482
Overføres til overført resultat	858.967	0
Disponeret fra overført resultat	<u>0</u>	<u>-5.022.858</u>
Disponeret i alt	<u>1.247.406</u>	<u>943.624</u>

Balance 30. september

Aktiver		<u>2016</u>	<u>2015</u>
<u>Note</u>			
Anlægsaktiver			
2	Investeringsejendomme	<u>27.250.000</u>	<u>23.300.000</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>27.250.000</u>	<u>23.300.000</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>27.250.000</u>	<u>23.300.000</u>
Omsætningsaktiver			
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	388.439	5.966.482
	Andre tilgodehavender	23.833	8.766
	Periodeafgrænsningsposter	<u>60.900</u>	<u>58.500</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>473.172</u>	<u>6.033.748</u>
	Likvide beholdninger	<u>956.612</u>	<u>684.389</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>1.429.784</u>	<u>6.718.137</u>
	Aktiver i alt	<u>28.679.784</u>	<u>30.018.137</u>

Balance 30. september

Passiver		
<u>Note</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Egenkapital		
3 Virksomhedskapital	200.000	200.000
4 Overført resultat	3.260.192	2.401.225
5 Foreslået udbytte for regnskabsåret	388.439	5.966.482
Egenkapital i alt	<u>3.848.631</u>	<u>8.567.707</u>
Hensatte forpligtelser		
Hensættelser til udskudt skat	1.269.862	1.160.804
Hensatte forpligtelser i alt	<u>1.269.862</u>	<u>1.160.804</u>
Gældsforpligtelser		
6 Gæld til realkreditinstitutter	21.142.697	18.875.369
6 Gæld til pengeinstitutter	762.059	0
6 Deposita	578.649	585.662
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>22.483.405</u>	<u>19.461.031</u>
Kortfristet del af langfristet gæld	327.500	219.369
Selskabsskat	530.783	483.648
Anden gæld	219.603	125.578
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>1.077.886</u>	<u>828.595</u>
Gældsforpligtelser i alt	<u>23.561.291</u>	<u>20.289.626</u>
Passiver i alt	<u>28.679.784</u>	<u>30.018.137</u>
7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
8 Eventualposter		

Noter

	<u>2015/16</u>	<u>2014/15</u>
1. Personaleomkostninger		
Lønninger og gager	190.088	75.089
Andre omkostninger til social sikring	180	180
Personaleomkostninger i øvrigt	<u>9.479</u>	<u>0</u>
	<u>199.747</u>	<u>75.269</u>

	<u>30/9 2016</u>	<u>30/9 2015</u>
2. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. oktober 2015	18.036.897	18.030.647
Tilgang i årets løb	<u>3.519.390</u>	<u>6.250</u>
Kostpris 30. september 2016	<u>21.556.287</u>	<u>18.036.897</u>
Regulering til dagsværdi 1. oktober 2015	5.263.103	5.269.353
Årets regulering til dagsværdi	<u>430.610</u>	<u>-6.250</u>
Regulering til dagsværdi 30. september 2016	<u>5.693.713</u>	<u>5.263.103</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2016	<u>27.250.000</u>	<u>23.300.000</u>

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. 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 mv. Afkastsatsen fastsættes ejendom for ejendom, idet der henses til ejendommens anvendelse, beliggenhed og stand. Idet selskabet ejer ejendomme med forskellig anvendelse, beliggenhed og stand er der også en vis variation i anvendte afkastsatser. Der anvendes således afkastsatser fra 3,5 pct. til 7 pct.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

3. Virksomhedskapital		
Virksomhedskapital 1. oktober 2015	<u>200.000</u>	<u>200.000</u>
	<u>200.000</u>	<u>200.000</u>

Noter

	<u>30/9 2016</u>	<u>30/9 2015</u>		
4. Overført resultat				
Overført resultat 1. oktober 2015	2.401.225	7.424.083		
Årets overførte overskud eller underskud	<u>858.967</u>	<u>-5.022.858</u>		
	<u>3.260.192</u>	<u>2.401.225</u>		
5. Foreslået udbytte for regnskabsåret				
Udbytte 1. oktober 2015	5.966.482	0		
Udloddet udbytte	-5.966.482	0		
Udbytte for regnskabsåret	<u>388.439</u>	<u>5.966.482</u>		
	<u>388.439</u>	<u>5.966.482</u>		
6. Gældsforpligtelser				
	<u>Afdrag</u>	<u>Restgæld</u>	<u>Gæld i alt</u>	<u>Gæld i alt</u>
	<u>første år</u>	<u>efter 5 år</u>	<u>30/9 2016</u>	<u>30/9 2015</u>
Gæld til realkreditinstitutter	237.500	18.150.000	21.142.698	18.875.369
Gæld til pengeinstitutter	90.000	400.000	762.059	0
Deposita	<u>0</u>	<u>578.649</u>	<u>578.649</u>	<u>585.662</u>
	<u>327.500</u>	<u>19.128.649</u>	<u>22.483.406</u>	<u>19.461.031</u>

7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 20.576 t.kr., er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2016 udgør 27.250 t.kr.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 830 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående investeringsejendomme.

Herudover har selskabet givet sikkerhed i bankkonto med udvisende pr. balancedagen på kr. 0.

Noter

8. Eventualposter

Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Von Wowern Holding ApS, CVR-nr. 25709403 som administrationselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

De sambeskattede virksomheders samlede, kendte nettoforpligtelse over for SKAT fremgår af årsregnskabet for administrationselskabet.