

**Grant Thornton**  
Godkendt  
Revisionspartnerselskab

Tronholmen 3  
8960 Randers SØ  
CVR-nr. 34209936

T (+45) 86 41 21 00

[www.grantthornton.dk](http://www.grantthornton.dk)

# **Von Wowern Ejendomme 3 ApS**

**Vestergade 72, Purhus, 8990 Fårup**

**CVR-nr. 10 41 49 97**

## **Årsrapport**

**1. oktober 2022 - 30. september 2023**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 8. februar 2024.

---

Michael Von Wowern  
Dirigent

## **Indholdsfortegnelse**

---

	<b><u>Side</u></b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
<b>Årsregnskab 1. oktober 2022 - 30. september 2023</b>	
Resultatopgørelse	6
Balance	7
Egenkapitalopgørelse	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	13

## **Ledelsespåtegning**

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2022 - 30. september 2023 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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2022 - 30. september 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Fårup, den 8. februar 2024

### **Direktion**

Michael Von Wowern

## **Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang**

### **Til kapitalejeren i Von Wowern Ejendomme 3 ApS**

#### **Konklusion**

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Von Wowern Ejendomme 3 ApS for regnskabsåret 1. oktober 2022 - 30. september 2023, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2022 - 30. september 2023 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### **Grundlag for konklusion**

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisorerers standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorerers etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

#### **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.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

#### **Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet**

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

## **Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang**

---

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

### **Udtalelse om ledelsesberetningen**

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Randers, den 8. februar 2024

### **Grant Thornton**

Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 34 20 99 36

### **Jacob Vinther Kvist**

statsautoriseret revisor  
mne31400

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	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
<b>Direktion</b>	Michael Von Wowern
<b>Revision</b>	Grant Thornton, Godkendt Revisionspartnerselskab Tronholmen 3 8960 Randers SØ

## **Ledelsesberetning**

---

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Hovedaktiviteten har i lighed med tidligere år bestået af investering i og udlejning af ejendomme.

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

Årets bruttofortjeneste udgør 1.724 t.kr. mod 1.482 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 682 t.kr. mod 1.280 t.kr. sidste år.

**Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september**

<u>Note</u>	<u>2022/23</u>	<u>2021/22</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>1.724.199</b>	<b>1.482.351</b>
1 Værdiregulering af investeringsejendomme	-110.000	558.159
2 Personaleomkostninger	-57.405	-39.905
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>1.556.794</b>	<b>2.000.605</b>
3 Øvrige finansielle omkostninger	-682.552	-294.952
<b>Resultat før skat</b>	<b>874.242</b>	<b>1.705.653</b>
Skat af årets resultat	-192.670	-425.404
<b>Årets resultat</b>	<b>681.572</b>	<b>1.280.249</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	681.572	1.280.249
<b>Disponeret i alt</b>	<b>681.572</b>	<b>1.280.249</b>



**Balance 30. september**

<b>Aktiver</b>		
<u>Note</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		
4 Investeringsejendomme	29.625.000	29.600.000
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>29.625.000</u>	<u>29.600.000</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>29.625.000</u></b>	<b><u>29.600.000</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Andre tilgodehavender	124	3.502.032
Periodeafgrænsningsposter	<u>102.806</u>	<u>112.625</u>
Tilgodehavender i alt	<u>102.930</u>	<u>3.614.657</u>
Likvide beholdninger	<u>1.120.006</u>	<u>44.391</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>1.222.936</u></b>	<b><u>3.659.048</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>30.847.936</u></b>	<b><u>33.259.048</u></b>

**Balance 30. september**

<b>Passiver</b>		
Note	2023	2022
<b>Egenkapital</b>		
Virksomhedskapital	200.000	200.000
Overført resultat	12.203.451	11.521.879
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>12.403.451</b>	<b>11.721.879</b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		
Hensættelser til udskudt skat	1.534.798	1.520.768
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>1.534.798</b>	<b>1.520.768</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
5 Gæld til realkreditinstitutter	14.281.629	14.909.996
6 Deposita	743.136	786.254
Langfristede gældsforpligtelser i alt	15.024.765	15.696.250
Kortfristet del af langfristet gæld	710.703	3.350.000
Gæld til tilknyttede virksomheder	753.158	498.561
Skyldig selskabsskat til tilknyttede virksomheder	178.640	227.053
Anden gæld	242.421	244.537
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	1.884.922	4.320.151
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>16.909.687</b>	<b>20.016.401</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>30.847.936</b>	<b>33.259.048</b>
<b>7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
<b>8 Eventualposter</b>		

**Egenkapitalopgørelse**

---

	<b>Virksomhedskapital</b>	<b>Overført resultat</b>	<b>I alt</b>
Egenkapital 1. oktober 2021	200.000	10.241.630	10.441.630
Årets overførte overskud eller underskud	0	1.280.249	1.280.249
Egenkapital 1. oktober 2022	200.000	11.521.879	11.721.879
Årets overførte overskud eller underskud	0	681.572	681.572
	<b>200.000</b>	<b>12.203.451</b>	<b>12.403.451</b>

## Noter

	<u>2022/23</u>	<u>2021/22</u>
<b>1. Værdiregulering af investeringsejendomme</b>		
Årets værdiregulering af investeringsejendomme	-110.000	558.159
	<b>-110.000</b>	<b>558.159</b>
<b>2. Personaleomkostninger</b>		
Lønninger og gager	57.405	39.905
	<b>57.405</b>	<b>39.905</b>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	1	1
<b>3. Øvrige finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	27.544	28.086
Andre finansielle omkostninger	655.008	266.866
	<b>682.552</b>	<b>294.952</b>
	<u>30/9 2023</u>	<u>30/9 2022</u>
<b>4. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris 1. oktober 2022	23.478.767	29.014.921
Tilgang i årets løb	135.000	150.000
Afgang i årets løb	0	-5.686.154
<b>Kostpris 30. september 2023</b>	<b>23.613.767</b>	<b>23.478.767</b>
Regulering til dagsværdi 1. oktober 2022	6.121.233	5.335.079
Årets regulering til dagsværdi	-110.000	-100.000
Regulering til dagsværdi, afhændede aktiver	0	886.154
<b>Regulering til dagsværdi 30. september 2023</b>	<b>6.011.233</b>	<b>6.121.233</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. september 2023</b>	<b>29.625.000</b>	<b>29.600.000</b>

Selskabets investeringsejendomme består af 11 ejendomme (primært beboelse) beliggende i området i og omkring Randers og Arden.

## Noter

---

### 4. Investeringsejendomme (fortsat)

Investeringsejendommene er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af DCF-modellen som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme.

Ved fastsættelsen af de forventede pengestrømme tages udgangspunkt i den enkelte ejendoms budgetterede pengestrømme for de kommende 10 år, inkl. leje- og prisstigninger, samt en opgjort terminalværdi, der udtrykker værdien af de normaliserede pengestrømme, som ejendommen forventes at generere efter budgetperioden. De således opgjorte pengestrømme tilbagediskonteres til nutidsværdi ved anvendelse af en diskonteringsfaktor, som vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme inkl. forventet inflation. Afkastsatsen er fastsat på baggrund af eksterne mægleres bedømmelser af markedsniveauet. Afkastsatsen er fastsat til mellem 6,0 og 7,5 pct.

	<u>30/9 2023</u>	<u>30/9 2022</u>
<b>5. Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	14.992.332	18.259.996
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-710.703</u>	<u>-3.350.000</u>
	<b><u>14.281.629</u></b>	<b><u>14.909.996</u></b>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>11.134.107</u>	<u>11.400.000</u>
<b>6. Deposita</b>		
Deposita i alt	743.136	786.254
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Deposita i alt</b>	<b><u>743.136</u></b>	<b><u>786.254</u></b>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>743.136</u>	<u>786.254</u>

### 7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 14.992 t.kr., er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2023 udgør 29.625 t.kr.

## Noter

---

### 8. Eventualposter

#### Sambeskatning

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

Den samlede skyldige skat i sambeskatningen fremgår af regnskabet for administrationselskabet, hvortil vi henviser.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Von Wowern Ejendomme 3 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.

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

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration og tab på debitorer.

### Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme 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.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, 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.

Modervirksomheden og de danske tilknyttede virksomheder er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske 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 (fuld fordeling).

## Balancen

### Investeringsejendomme

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

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af DCF-modellen som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme.

Ved fastsættelsen af de forventede pengestrømme tages udgangspunkt i den enkelte ejendoms budgetterede pengestrømme for de kommende 10 år, inklusive leje- og prisstigninger, samt en opgjort terminalværdi, der udtrykker værdien af de normaliserede pengestrømme, som ejendommen forventes at generere efter budgetperioden. De opgjorte pengestrømme tilbagediskonteres til nutidsværdi ved anvendelse af en diskonteringsfaktor, som vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.



## Anvendt regnskabspraksis

---

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”.

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 ”Værdireguleringer af investeringsejendomme”.

### Tilgodehavender

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

### 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.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som ”Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder” eller ”Skyldig skat hos tilknyttede virksomheder”.

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

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode 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.

Der foretages regulering af udskudt skat vedrørende foretagne eliminerings af urealiserede koncerninterne avancer og -tab.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, der med balance-dagens 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.

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**

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

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