

Von Wowern Ejendomsadministration ApS

Vestergade 72, Purhus, 8990 Fårup

CVR-nr. 28 84 64 79

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

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016 for Von Wowern Ejendomsadministration 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 Ejendomsadministration ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Von Wowern Ejendomsadministration 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 Ejendomsadministration ApS Vestergade 72 Purhus 8990 Fårup
	CVR-nr.: 28 84 64 79
	Stiftet: 9. juni 2005
	Hjemsted: Randers
	Regnskabsår: 1. oktober - 30. september
Direktion	Michael Von Wowern, Randersvej 88 B, Stevnstrup, 8870 Langå
Revision	Kvist & Jensen Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Bankforbindelse	Nykredit Bank A/S

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Hovedaktiviteten er besiddelse af kapitalandele i andre selskaber samt at levere ydelser inden for ejendomsadministration.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 1.063 t.kr. mod 576 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 3.439 t.kr. mod 3.669 t.kr. sidste år.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Von Wowern Ejendomsadministration 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 nettoomsætning, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt andre 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 indregnes eksklusiv moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer omfatter omkostninger til køb af råvarer og hjælpematerialer med fradrag af rabatter samt årets forskydning i varebeholdninger.

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

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.

Anvendt regnskabspraksis

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger samt fortjeneste og tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

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.

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte tilknyttede virksomheders resultat efter skat.

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

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.

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

Anvendt regnskabspraksis

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

Bygninger	25 år
Indretning af lejede lokaler	20 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-5 år

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 salgsmkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under af- og nedskrivninger.

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder indregnes i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedens regnskabsmæssige indre værdi.

Nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen. Udbytter fra tilknyttede virksomheder, der forventes vedtaget inden godkendelsen af nærværende årsrapport, bindes ikke på opskrivningsreserven. Reserven reguleres med andre egenkapitalbevægelser i tilknyttede virksomheder.

Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til kostpris på grundlag af vejede gennemsnitspriser. Er nettorealisationsværdien lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

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.

Egenkapital

Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode.

Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode omfatter nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder i forhold til kostpris.

Anvendt regnskabspraksis

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 Ejendomsadministration ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter 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.

Gældsforpligtelser

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

Leasingkontrakter

Selskabets leasingkontrakter betragtes som operationel leasing. Ydelser i forbindelse med operationel leasing og øvrige lejeaftaler indregnes i resultatopgørelsen over kontraktens løbetid. Selskabets samlede forpligtelse vedrørende operationelle leasingaftaler og lejeaftaler oplyses under eventualposter.

Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september

<u>Note</u>	<u>2015/16</u>	<u>2014/15</u>
Bruttofortjeneste	1.063.035	575.566
1 Personaleomkostninger	-858.646	-675.887
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-355.793	-240.535
Resultat før finansielle poster	-151.404	-340.856
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	3.849.625	4.648.733
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	70.462	149.105
2 Øvrige finansielle omkostninger	-472.682	-1.055.898
Resultat før skat	3.296.001	3.401.084
Skat af årets resultat	142.811	268.092
Årets resultat	3.438.812	3.669.176
Forslag til resultatdisponering:		
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	0	4.648.733
Udbytte for regnskabsåret	0	5.645.871
Overføres til overført resultat	3.438.812	0
Disponeret fra overført resultat	0	-6.625.428
Disponeret i alt	3.438.812	3.669.176

Balance 30. september

Aktiver		
<u>Note</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Anlægsaktiver		
Grunde og bygninger	6.737.212	7.006.107
Indretning lejede lokaler	692.307	737.838
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	263.686	288.553
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>7.693.205</u>	<u>8.032.498</u>
3 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	16.215.684	44.280.369
Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>16.215.684</u>	<u>44.280.369</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>23.908.889</u>	<u>52.312.867</u>
Omsætningsaktiver		
Handelsvarer	5.000	8.277
Varebeholdninger i alt	<u>5.000</u>	<u>8.277</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	11.323	0
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	379.152	5.645.871
Udskudte skatteaktiver	76.004	271.027
Tilgodehavende selskabsskat	337.834	198.302
Andre tilgodehavender	20.297	20.954
Periodeafgrænsningsposter	56.118	57.315
Tilgodehavender i alt	<u>880.728</u>	<u>6.193.469</u>
Likvide beholdninger	276.055	420.557
Omsætningsaktiver i alt	<u>1.161.783</u>	<u>6.622.303</u>
Aktiver i alt	<u>25.070.672</u>	<u>58.935.170</u>

Balance 30. september

Passiver		<u>2016</u>	<u>2015</u>
<u>Note</u>			
Egenkapital			
4	Virksomhedskapital	125.000	125.000
5	Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	0	22.088.165
6	Overført resultat	20.006.218	-5.520.759
7	Foreslået udbytte for regnskabsåret	0	5.645.871
	Egenkapital i alt	<u>20.131.218</u>	<u>22.338.277</u>
Gældsforpligtelser			
8	Gæld til realkreditinstitutter	3.721.392	3.910.088
8	Deposita	<u>252.971</u>	<u>252.971</u>
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>3.974.363</u>	<u>4.163.059</u>
	Kortfristet del af langfristet gæld	190.000	185.000
	Gæld til tilknyttede virksomheder	491.922	31.914.310
	Anden gæld	<u>283.169</u>	<u>334.524</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>965.091</u>	<u>32.433.834</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>4.939.454</u>	<u>36.596.893</u>
	Passiver i alt	<u>25.070.672</u>	<u>58.935.170</u>
9	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
10	Eventualposter		

Noter

	<u>2015/16</u>	<u>2014/15</u>
1. Personaleomkostninger		
Lønninger og gager	739.101	568.876
Pensioner	60.109	55.944
Andre omkostninger til social sikring	11.427	11.102
Personaleomkostninger i øvrigt	48.009	39.965
	<u>858.646</u>	<u>675.887</u>
2. Øvrige finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	389.720	974.448
Andre finansielle omkostninger	82.962	81.450
	<u>472.682</u>	<u>1.055.898</u>
3. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		
Tilknyttede virksomheder:		
	Hjemsted	Ejerandel
Von Wowern Ejendomme A/S	Randers	100 %
Von Wowern Ejendomme 3 ApS	Randers	100 %
	<u>30/9 2016</u>	<u>30/9 2015</u>
4. Virksomhedskapital		
Virksomhedskapital 1. oktober 2015	125.000	125.000
	<u>125.000</u>	<u>125.000</u>
5. Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		
Reserve for opskrivninger 1. oktober 2015	22.088.165	17.439.432
Resultatandel	0	4.648.733
Udloddet udbytte	-22.088.165	0
	<u>0</u>	<u>22.088.165</u>

Noter

	<u>30/9 2016</u>	<u>30/9 2015</u>
6. Overført resultat		
Overført resultat 1. oktober 2015	-5.520.759	1.104.669
Årets overførte overskud eller underskud	3.438.812	-6.625.428
Overført fra "Reserve for nettoopskrivning"	<u>22.088.165</u>	<u>0</u>
	<u>20.006.218</u>	<u>-5.520.759</u>

7. Foreslået udbytte for regnskabsåret

Udbytte 1. oktober 2015	5.645.871	0
Udloddet udbytte	-5.645.871	0
Udbytte for regnskabsåret	<u>0</u>	<u>5.645.871</u>
	<u>0</u>	<u>5.645.871</u>

8. Gældsforpligtelser

	<u>Afdrag første år</u>	<u>Restgæld efter 5 år</u>	<u>Gæld i alt 30/9 2016</u>	<u>Gæld i alt 30/9 2015</u>
Gæld til realkreditinstitutter	190.000	2.950.000	3.721.392	3.910.088
Deposita	<u>0</u>	<u>252.971</u>	<u>252.971</u>	<u>252.971</u>
	<u>190.000</u>	<u>3.202.971</u>	<u>3.974.363</u>	<u>4.163.059</u>

9. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 3.911 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2016 udgør 6.737 t.kr.

Der er afgivet selvskyldnerkaution for datterselskabet Von Wowern Ejendomme A/S' mellemværende med pengeinstitut. Pr. balancedagen udgør datterselskabets gæld til pengeinstituttet 0 t.kr.

Noter

10. Eventualposter

Eventualforpligtelser

Leasingforpligtelser:

Selskabet har indgået operationelle leasingkontrakter med en gennemsnitlig årlig leasingydelse på 29 t.kr. Leasingkontrakterne har en restløbetid på mellem 45 og 60 måneder og en samlet restleasingydelse på 127 t.kr.

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.