KRØYER PEDERSEN
STATSAUTORISEREDE REVISORER

K/S von Grün

Enebærhaven 101, 2980 Kokkedal

CVR-nr. 42 49 13 49

Årsrapport

2024

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 27. juni 2025.

Simon von Spreckelsen
dirigent

Holstebro
Hostrupsvej 4 · 7500 Holstebro
T 9610 6161

Struer
Ved Fjorden 6B · 7600 Struer
T 9684 2000

kroyerpedersen.dk
Medlem af RevisorGruppen Danmark
CVR 89 22 49 18

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2024	
Resultatopgørelse	6
Balance	7
Egenkapitalopgørelse	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	13

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapporten for 2024 for K/S von Grün.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores 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.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kokkedal, den 27. juni 2025

Bestyrelse

Simon von Spreckelsen
formand

Poul Lange Grøn

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejerne i K/S von Grün

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for K/S von Grün for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024, 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. 31. december 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisorers 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 revisorers 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 virksomheden, 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.

Struer, den 27. juni 2025

KRØYER PEDERSEN
Statsautoriserede Revisorer I/S
CVR-nr. 89 22 49 18

Jens-Ole Bøgild
statsautoriseret revisor
mne30127

Selskabsoplysninger

Selskabet	K/S von Grün Enebærhaven 101 2980 Kokkedal	
	CVR-nr.:	42 49 13 49
	Stiftet:	25. juni 2021
	Hjemsted:	Fredensborg
	Regnskabsår:	1. januar - 31. december 4. regnskabsår
Bestyrelse	Simon von Spreckelsen, formand Poul Lange Grøn	
Komplementar	ApS Komplementarselskabet von Grün	
Revision	KRØYER PEDERSEN Statsautoriserede Revisorer I/S	
Dattervirksomhed	Ralonia ApS dänischen Rechts & Co. KG, Tyskland	

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter
Kommanditselskabets aktivitet er at drive virksomhed med køb, salg og udlejning af ejendomme.

Kommanditselskabets aktivitet sker gennem et 6 % ejet tysk K/S, som ejer ejendomskomplekset Goerzallee 190 - 238 i Berlin samt tilhørende parkeringspladser.

Væsentlige ændringer i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold
Anvendt regnskabspraksis er ændret i 2024 vedr. indregning og måling af grunde og bygninger, der besiddes af den tilknyttede virksomhed. Indregning og måling af grunde og bygninger i tilknyttet virksomhed sker herefter efter reglerne i årsregnskabslovens § 38 om investeringsejendomme. Indvirkningen heraf er beskrevet i indledningen under anvendt regnskabspraksis i årsrapporten.

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

Begivenheder efter regnskabsårets udløb
Der har efter regnskabsårets udløb ikke været begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

Note		2024	2023
	Bruttotab	**-51.996**	**-64.428**
2	Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	637.444	23.349
	Andre finansielle indtægter	3	14
3	Øvrige finansielle omkostninger	-4.000	-4.000
	Årets resultat	**581.451**	**-45.065**
	Forslag til resultatdisponering:		
	Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	-1.824	-4.162
	Overføres til overført resultat	583.275	0
	Disponeret fra overført resultat	0	-40.903
	Disponeret i alt	**581.451**	**-45.065**

Balance 31. december

Aktiver

Note		2024	2023
	Anlægsaktiver		
4	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	2.696.044	1.914.924
	Finansielle anlægsaktiver i alt	2.696.044	1.914.924
	Anlægsaktiver i alt	**2.696.044**	**1.914.924**
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	2.646	2.643
	Andre tilgodehavender	5.258	9.258
	Krav på indbetaling af virksomhedskapital	700.000	700.000
	Tilgodehavender i alt	707.904	711.901
	Likvide beholdninger	10.353	77.527
	Omsætningsaktiver i alt	**718.257**	**789.428**
	Aktiver i alt	**3.414.301**	**2.704.352**

Balance 31. december

Passiver

Note		2024	2023
	Egenkapital		
	Virksomhedskapital	4.000.000	4.000.000
	Overført resultat	-2.253.135	-2.836.410
	Egenkapital i alt	**1.746.865**	**1.163.590**
	Gældsforpligtelser		
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	29.600	25.000
	Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	31.466	51.244
	Anden gæld	1.606.370	1.464.518
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	1.667.436	1.540.762
	Gældsforpligtelser i alt	**1.667.436**	**1.540.762**
	Passiver i alt	**3.414.301**	**2.704.352**

5 Oplysninger om dagsværdi

Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds-kapital	Reserve for nettoopskriv-ning efter den indre værdis metode	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2023	4.000.000	0	-2.795.507	1.204.493
Overført via resultatdisponering	0	-4.162	-40.903	-45.065
Valutakursreguleringer	0	4.162	0	4.162
Egenkapital 1. januar 2024	4.000.000	0	-2.836.410	1.163.590
Overført via resultatdisponering	0	-1.824	583.275	581.451
Valutakursreguleringer	0	1.824	0	1.824
	4.000.000	**0**	**-2.253.135**	**1.746.865**

Noter

1. Personaleomkostninger

Virksomheden har ingen ansatte udover ledelsen. Ledelsen har ikke modtaget vederlag.

	2024	2023
2. Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		
Resultat af tilknyttet virksomhed	173.384	138.511
Dagsværdiregulering af ejendom	464.060	-115.162
	637.444	**23.349**

	2024	2023
3. Øvrige finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	4.000	4.000
	4.000	**4.000**

Noter

		31/12 2024	31/12 2023
4.	**Kapitalandele i tilknyttede virksomheder**		
	Kostpris 1. januar	3.136.272	3.136.272
	Tilgang i årets løb	141.852	0
	Kostpris 31. december	**3.278.124**	**3.136.272**
	Nedskrivninger 1. januar	-1.221.348	-1.248.859
	Omregning til valutakurs	1.824	4.162
	Årets resultat før afskrivninger på goodwill	173.384	138.511
	Tilbageførsel af tidligere års nedskrivninger	464.060	-115.162
	Nedskrivninger 31. december	**-582.080**	**-1.221.348**
	Regnskabsmæssig værdi 31. december	**2.696.044**	**1.914.924**

Hovedtallene for virksomhederne ifølge de seneste godkendte årsrapporter

	Ejerandel	Egenkapital	Årets resultat	Regnskabsmæssig værdi hos K/S von Grün
Ralonia ApS dänischen Rechts & Co. KG, Tyskland	6 %	-356.368	173.384	2.696.044
		-356.368	**173.384**	**2.696.044**

Den tilknyttede virksomheds investeringsejendomme består af en erhvervsejendom på i alt 7.719 m2 beliggende i Berlin, Tyskland og en parkeringsplads på i alt 475 m2 beliggende i Berlin, Tyskland.

Investeringsejendommene er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi (niveau 3 i dagsværdihierarkiet) ved anvendelse af en afkastbaseret model.

Måling til dagsværdi foretages for hver enkelt ejendom med udgangspunkt i årets regnskab for den tilknyttede virksomhed, korrigeret for udsving, der har karakter af enkeltstående hændelser.

Den anvendte afkastmodel, indeholder følgende hovedelementer:
Aktuel lejeindtægt
+/- Reguleringer til lejen
- Vedligeholdelsesomkostninger
- Driftsomkostninger
- Administration
= Reguleret driftsresultat
/ Afkastprocent
= Bruttoværdi

Noter

+ Deposita og forudbetalt leje
- Fradrag for væsentlige renoveringsprojekter eller ombygninger mv.

Afkastkravet er fastsat med udgangspunkt i markedsstatistikker, gennemførte handler samt ledelsens kendskab til ejendomsmarkedet i øvrigt. Ved fastsættelse af afkastkravet indgår parametre såsom type (bolig, kontor, butik mv.), beliggenhed, alder, vedligeholdelsestilstand, lejeaftalernes løbetid og lejernes bonitet mv.

Væsentlige forudsætninger for den opgjorte dagsværdi er som følger:

	31/12 2024
Afkastkrav, erhverv, beliggenhed (Berlin, Tyskland) (%)	6 %
Afkastkrav, parkeringsplads, beliggenhed (Berlin, Tyskland) (%)	16 %

5. Oplysninger om dagsværdi

	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder
Dagsværdi 31. december (andel af ejendom)	3.960.045
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	464.060

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for K/S von Grün er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Ændring i anvendt regnskabspraksis
Kommanditselskabet har i regnskabsåret ændret regnskabspraksis vedr. (indirekte) indregning af grunde og bygninger. Selskabets investering i grunde og bygninger gennem den tilknyttede virksomhed blev tidligere indregnet til kostpris med fradrag af afskrivninger. Investeringen i grunde og bygninger - gennem tilknyttet virksomhed - indregnes nu efter reglerne om investeringsejendomme, jf . årsregnskabslovens § 38. Nettoeffekten af ændringen primo 2024 er en formindskelse af balancesummen med 2.767 t.kr. og egenkapitalen er formindsket med 2.767 t.kr. Påvirkningen af årets resultat er positiv med ca. 464 t.kr. Der er foretaget tilpasning af sammenligningstallene og effekten af ændringen primo 2023 er posteret direkte på egenkapitalen.

Bortset herfra er anvendt regnskabspraksis uændret i forhold til sidste år.

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 virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, 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.

Dagsværdihierarkiet

Virksomheden anvender dagsværdibegrebet til indregning af investeringsejendomme under kapitalandele i tilknyttede virksomheder. Dagsværdien defineres som den pris, der kan opnås ved at sælge et aktiv eller skal betales for at overdrage en forpligtelse i en almindelig transaktion på et marked med uafhængige parter. Dagsværdiansættelse tager udgangspunkt i et primært marked. Der er fire niveauer i dagsværdihierarkiet til opgørelse af værdien:

1. Opgørelse ud fra dagsværdi i et tilsvarende marked
2. Opgørelse efter anerkendte værdiansættelsesmetoder på baggrund af observerbare markedsinformationer
3. Opgørelse ud fra anerkendte værdiansættelsesmetode og rimelige skøn.
4. Kostpris

Resultatopgørelsen

Bruttotab

Bruttotab indeholder andre eksterne omkostninger.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte tilknyttede virksomheders resultat efter skat efter fuld eliminering af intern avance eller tab.

Værdiregulering af investeringsejendomme under kapitalandele i tilknyttede virksomheder indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

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 transaktioner i fremmed valuta mv.

Balancen

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder indregnes og måles efter den indre værdis metode. Indre værdis metode anvendes som en konsolideringsmetode.

I balancen indregnes kapitalandele i tilknyttede virksomheder til den forholdsmæssige andel af virksomhedens regnskabsmæssige indre værdi. Denne opgøres efter modervirksomhedens regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab.

Anvendt regnskabspraksis

Efterfølgende korrigeres investeringsejendommene i de tilknyttede virksomheder, således at ejendom for ejendom måles 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 en afkastbaseret model som baseres på årets regnskab fra den tilknyttede virksomhed tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, f.eks. faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder".

Nedskrivning på anlægsaktiver
Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver samt kapitalandele i tilknyttede virksomheder 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.

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.

Likvide beholdninger
Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

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