

# K/S Viking 3, Ejendomme

Gl. Røsnæsvej 13, 4400 Kalundborg

CVR-nr. 12 49 78 73

Specifikationer til årsregnskabet for  
2017/18





## Indhold

Ledelseserklæring	2
Den uafhængige revisors erklæring	3
Anvendt regnskabspraksis	4
Specifikationer til årsregnskabet	5
Specifikationer	5
Hovedtal 2017/18 pr. anpart (1/700)	9



### Ledelseserklæring

Jeg har dags dato behandlet og godkendt specifikationer til årsregnskabet 2017/18 for K/S Viking 3, Ejendomme.

Det er min opfattelse, at specifikationer til årsregnskabet for 2017/18 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens indregnings- og målingsbestemmelser.

København, den 12. december 2018  
K/S Viking 3, Ejendomme

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Hans-Christian Andersen', written over a horizontal line.

Hans-Christian Andersen

## Den uafhængige revisors erklæring

### Til den daglige ledelse i K/S Viking 3, Ejendomme

Vi har opstillet specifikationer til årsregnskabet for K/S Viking 3, Ejendomme for regnskabsåret 2017/18 på grundlag af virksomhedens årsregnskab for 2017/18 og øvrige oplysninger, som I har tilvejebragt.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, *Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger*.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere jer med at udarbejde og præsentere specifikationer til årsregnskabet i overensstemmelse med indregning og målingsbestemmelser i årsregnskabsloven, jf. den af ledelsen beskrevne anvendte regnskabspraksis på side 4. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR - danske revisors etiske regler, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Specifikationer til årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af specifikationer til årsregnskabet, er jeres 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, som I har givet os til brug for at opstille specifikationer til årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller review-konklusion om, hvorvidt specifikationer til årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med indregning og målingsbestemmelser i årsregnskabsloven, jf. den af ledelsen beskrevne anvendte regnskabspraksis.

På side 4 angives det grundlag, hvorpå specifikationer til årsregnskabet er udarbejdet. Specifikationer til årsregnskabet er således udelukkende tiltænkt til jeres brug og kan være uegnet til andre formål.

Vores erklæring er udelukkende udarbejdet til brug for K/S Viking 3, Ejendomme og bør ikke distribueres til andre parter.

Aarhus, den 12. december 2018  
ERNST & YOUNG  
Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 30 70 02 28



Tom B. Lassen  
statsaut. revisor  
mne24820



### **Anvendt regnskabspraksis**

Specifikationer til årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens indregnings- og målingsbestemmelser samt den af ledelsen valgte specificationsgrad af årsregnskabs poster. Indregnings- og målingskriterier er uændret i forhold til senest aflagte årsregnskab, hvortil der henvises for en nærmere beskrivelse af anvendt regnskabspraksis.

## Specifikationer til årsregnskabet

### Specifikationer

kr.	2017/18	2016/17
<b>1 Bruttoresultat</b>		
Nettoomsætning	2.447.925	2.466.665
Ejendomsomkostninger	-360.987	-368.313
Andre eksterne omkostninger	-230.685	-212.007
	<u>1.856.253</u>	<u>1.886.345</u>
<b>2 Nettoomsætning</b>		
Butiks- og kontorejendom, Odense	1.383.147	1.424.301
Lager- og kontorejendom, Aabenraa	1.064.778	1.042.364
	<u>2.447.925</u>	<u>2.466.665</u>
<b>3 Ejendomsomkostninger</b>		
Ejendomsskatter m.v.	71.300	79.124
Forsikring	43.084	42.426
Andel af varme, el og vand	-1.506	113
Udlejningsomkostninger	67.252	15.000
Vedligeholdelsesomkostninger	110.603	163.109
Vederlag, ejendomsadministration	70.254	68.541
	<u>360.987</u>	<u>368.313</u>
<b>4 Eksterne omkostninger</b>		
Vederlag til selskabsadministration	178.535	174.183
Revision og regnskabsmæssig assistance	34.153	17.300
Omkostninger vedr. trykning og udsendelse af årsrapporter, samt udarbejdelse af skatteredeclarationer	9.174	8.878
Møder og rejser	1.438	2.392
Porto og diverse administration	7.385	9.254
	<u>230.685</u>	<u>212.007</u>
<b>5 Personaleomkostninger</b>		
Bestyrelseshonorar	<u>41.000</u>	<u>45.000</u>

Selskabet har ingen ansatte.

## Specifikationer til årsregnskabet

### Specifikationer

kr.	<u>2017/18</u>	<u>2016/17</u>
<b>6 Dagsværdi regulering af investeringsejendomme</b>		
Værdiregulering af investeringsejendomme	<u>-1.500.000</u>	<u>100.000</u>
<b>7 Finansielle indtægter</b>		
Kursregulering	<u>0</u>	<u>2.809</u>
<b>8 Finansielle omkostninger</b>		
Kursregulering	4.767	0
Renter, realkredit	77.481	58.617
Amortisering af realkredit til kostpris	-6.255	-6.721
Renter, Viking 3, Medeje ApS	5.611	5.139
Renter, bank	1.304	1.356
	<u>82.908</u>	<u>58.391</u>



## Specifikationer til årsregnskabet

### Specifikationer

kr.	2017/18	2016/17
<b>9 Materielle anlægsaktiver</b>		
<b>Investeringsejendomme</b>		
Kostpris 1. oktober	31.767.750	31.767.750
Kostpris 30. september	31.767.750	31.767.750
Værdiregulering 1. oktober	-8.067.750	-8.167.750
Årets værdiregulering	-1.500.000	100.000
Værdireguleringer 30. september	-9.567.750	-8.067.750
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. september</b>	<b>22.200.000</b>	<b>23.700.000</b>

Samlet ejendomsværdi pr. 1. oktober 2017, kr. 20.300.000,  
 heraf grundværdi kr. 2.250.400.

Den regnskabsmæssige værdi omfatter følgende ejendomme:

<b>Butiks- og kontorejendom i Odense, matr. nr. 1 mu, Tarupgård, Paarup</b>		
Kostpris 1. oktober	15.279.750	15.279.750
Kostpris 30. september	15.279.750	15.279.750
Værdiregulering 1. oktober	-79.750	-79.750
Årets værdiregulering	-1.600.000	0
Værdireguleringer 30. september	-1.679.750	-79.750
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. september</b>	<b>13.600.000</b>	<b>15.200.000</b>

Anvendt afkastprocent ved værdiberegning 8,0 %      8,0 %

Ejendomsværdi pr. 1. oktober 2017, kr. 11.400.000,  
 heraf grundværdi kr. 1.000.400.

<b>Industri- og kontorejendom i Aabenraa, matr. nr. 267, Rise-Harup, Rise</b>		
Kostpris 1. oktober	16.488.000	16.488.000
Kostpris 30. september	16.488.000	16.488.000
Værdiregulering 1. oktober	-7.988.000	-8.088.000
Årets værdiregulering	100.000	100.000
Værdireguleringer 30. september	-7.888.000	-7.988.000
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. september</b>	<b>8.600.000</b>	<b>8.500.000</b>

Anvendt afkastprocent ved værdiberegning 10,0 %      10,0 %

Ejendomsværdi pr. 1. oktober 2017, kr. 8.900.000,  
 heraf grundværdi kr. 1.250.000.



## Specifikationer til årsregnskabet

### Specifikationer

kr.	<u>2017/18</u>	<u>2016/17</u>
<b>10 Likvide beholdninger</b>		
Nordea	65.000	280.000
Nykredit	306.015	789.221
	<u>371.015</u>	<u>1.069.221</u>
<b>11 Leverandør af varer og tjenesteydelser</b>		
Afsatte udgifter, materiale investorer	10.000	10.999
Afsat revisionshonorar	25.000	21.000
	<u>35.000</u>	<u>31.999</u>
<b>12 Gæld til selskabsdeltagere og ledelse</b>		
Lån, Viking 3, Medeje ApS	110.000	110.000
Mellemregning, Viking 3, Medeje ApS	32.023	41.412
Tilbagebetaling/udlodning, tidligere år	522.000	494.000
	<u>664.023</u>	<u>645.412</u>
<b>13 Anden gæld</b>		
Moms	55.869	71.349
A-skat	11.304	13.188
Forbrugsregnskab, Odense	37.196	34.736
Forbrugsregnskab, Aabenraa	37.752	25.630
Andre skyldige poster	8.304	14.775
	<u>150.425</u>	<u>159.678</u>

## Specifikationer til årsregnskabet

### Hovedtal 2017/18 pr. anpart (1/700)

kr.	2017/18	2016/17
<b>Udvikling i egenkapital</b>		
Regnskabsmæssig egenkapital 1. oktober	21.052	28.358
Udloddet udbytte	-2.500	-10.000
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen	2.000	2.500
Overført resultat	-1.668	194
	<u>18.884</u>	<u>21.052</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi af ejendomme</b>		
Regnskabsmæssig værdi af ejendomme 30. september	<u>31.714</u>	<u>33.857</u>
<b>Skattemæssige hovedtal</b>		
Resultat før værdiregulering og finansielle poster	2.593	2.630
Renteindtægter	0	0
Kursreguleringer	-7	4
Renteudgifter	-111	-83
Skattepligtigt resultat før skattemæssige afskrivninger	<u>2.475</u>	<u>2.551</u>