

K/ S Viking 3, Ejendomme

Gl. Røsnæsvej 13, 4400 Kalundborg

CVR-nr. 12 49 78 73

Specifikationer til årsregnskabet for 2022/23



Indhold

Ledelseserklæring	2
Den uafhængige revisors erklæring	3
Anvendt regnskabspraksis	4
Specifikationer til årsregnskabet	5
Specifikationer	5
Hovedtal 2022/23 pr. anpart (1/700)	9



Ledelseserklæring

Jeg har dags dato behandlet og godkendt specifikationer til årsregnskabet 2022/23 for K/S Viking 3, Ejendomme.

Det er min opfattelse, at specifikationer til årsregnskabet for 2022/23 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens indregnings- og målingsbestemmelser.

København, den 14/12-2023
K/S Viking 3, Ejendomme

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 2022/23 på grundlag af virksomhedens årsregnskab for 2022/23 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 revisorerets 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 14/12-2023
EY 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 specifikationsgrad af årsregnskabet poster. Indregnings- og målingskriterier er uændret i forhold til senest af lagte årsregnskab, hvortil der henvises for en nærmere beskrivelse af anvendt regnskabspraksis.

Specifikationer til årsregnskabet

Specifikationer

kr.	2022/23	2021/22
1 Bruttoresultat		
Nettoomsætning	2.712.191	2.515.359
Ejendomsomkostninger	-361.358	-512.363
Andre eksterne omkostninger	-268.183	-243.085
	<u>2.082.650</u>	<u>1.759.911</u>
2 Nettoomsætning		
Butiks- og kontorejendom, Odense	1.562.972	1.471.081
Lager- og kontorejendom, Aabenraa	1.149.219	1.044.278
	<u>2.712.191</u>	<u>2.515.359</u>
3 Ejendomsomkostninger		
Ejendomsskatter m.v.	47.322	48.930
Forsikring	49.935	46.672
Andel af varme, el og vand	8.174	6.912
Udlejningsomkostninger	0	20.250
Vedligeholdelsesomkostninger	173.420	313.499
Vederlag, ejendomsadministration	82.507	76.100
	<u>361.358</u>	<u>512.363</u>
4 Andre eksterne omkostninger		
Vederlag til selskabsadministration	211.135	194.742
Revision og regnskabsmæssig assistance	30.000	25.667
Omkostninger vedr. trykning og udsendelse af årsrapporter, samt udarbejdelse af skatteredeclarationer	13.313	12.238
Revision, reg. Sidste år	3.234	0
Møder	1.757	0
Kørsel C. Kruse Andersen	305	0
Kørsel H.C.Andersen	721	0
Porto og diverse administration	7.717	10.438
	<u>268.182</u>	<u>243.085</u>
5 Personaleomkostninger		
Bestyrelseshonorar	42.000	42.000

Selskabet har ingen ansatte.

Specifikationer til årsregnskabet

Specifikationer

kr.	<u>2022/23</u>	<u>2021/22</u>
6 Dagsværdi regulering af investeringsejendomme		
Værdiregulering af investeringsejendomme	900.000	39.698
	<u> </u>	<u> </u>
7 Finansielle poster		
Renter, realkredit	-65.609	-72.669
Amortisering af realkredit til kostpris	-4.480	-4.452
Renter, Viking 3, Medeje ApS	-10.184	-5.849
Renter, bank	-211	-895
Renteindt. Bank	742	0
	<u>-79.742</u>	<u>-83.865</u>

Specifikationer til årsregnskabet

Specifikationer

kr.	2022/23	2021/22
8 Materielle anlægsaktiver		
Investeringsejendomme		
Kostpris 1. oktober	32.428.052	32.267.750
Tilgange	0	160.302
Kostpris 30. september	32.428.052	32.428.052
Værdiregulering 1. oktober	-9.128.052	-9.167.750
Årets værdiregulering	900.000	39.698
Værdireguleringer 30. september	-8.228.052	-9.128.052
Regnskabsmæssig værdi 30. september	24.200.000	23.300.000

Samlet ejendomsværdi pr. 1. oktober 2020, 20.400.000 kr.,
 Heraf grundværdi 2.250.400 kr.

Den regnskabsmæssige værdi omfatter følgende ejendomme:

Butiks- og kontorejendom i Odense, matr.nr. 1 mu, Tarupgård, Paarup		
Kostpris 1. oktober	15.779.750	15.779.750
Kostpris 30. september	15.779.750	15.779.750
Værdiregulering 1. oktober	-979.750	-1.079.750
Årets værdiregulering	700.000	100.000
Værdireguleringer 30. september	-279.750	-979.750
Regnskabsmæssig værdi 30. september	15.500.000	14.800.000
Anvendt afkastprocent ved værdiberegning	8,0 %	8,0 %

Ejendomsværdi pr. 1. oktober 2020, 11.400.000 kr.,
 heraf grundværdi 1.000.400 kr.

Industri- og kontorejendom i Aabenraa, matr.nr. 267, Rise-Harup, Rise		
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 tilgang forbedringer	0	160.302
Årets værdiregulering	200.000	-60.302
Værdireguleringer 30. september	-7.788.000	-7.988.000
Regnskabsmæssig værdi 30. september	8.700.000	8.500.000
Anvendt afkastprocent ved værdiberegning	10,0 %	10,0 %

Ejendomsværdi pr. 1. oktober 2020, 9.000.000 kr.,
 heraf grundværdi 1.250.000 kr.

Specifikationer til årsregnskabet

Specifikationer

kr.	<u>2022/23</u>	<u>2021/22</u>
9 Likvide beholdninger		
Sparekassen Fyn	1.000	459
Nykredit	761.924	-5.454
	<u>762.924</u>	<u>-4.995</u>
10 Leverandør af varer og tjenesteydelser		
Afsatte udgifter, materiale investorer	12.997	12.500
Afsat revisionshonorar	30.000	25.000
Håndværkere	72.300	0
	<u>115.297</u>	<u>37.500</u>
11 Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		
Lån, Viking 3, Medeje ApS	110.000	110.000
Mellemregning, Viking 3, Medeje ApS	60.553	52.924
Tilbagebetaling/udlodning, tidligere år	816.600	725.000
	<u>987.153</u>	<u>887.924</u>
12 Anden gæld		
Moms	91.410	43.928
A-skat	19.332	19.736
Forbrugsregnskab	90.315	74.578
Andre skyldige poster	10.864	7.786
	<u>211.921</u>	<u>146.028</u>

Specifikationer til årsregnskabet

Hovedtal 2022/23 pr. anpart (1/700)

kr.	2022/23	2021/22
Udvikling i egenkapital		
Regnskabsmæssig egenkapital 1. oktober	20.366	19.375
Udloddet udbytte	-1.500	-1.400
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen	1.500	1.500
Overført resultat	2.587	891
	<u>22.953</u>	<u>20.366</u>
Regnskabsmæssig værdi af ejendomme		
Regnskabsmæssig værdi af ejendomme 30. september	<u>34.571</u>	<u>33.286</u>
Skattemæssige hovedtal		
Resultat før værdiregulering og finansielle poster	2.915	2.454
Renteindtægter	1	0
Kursreguleringer	0	0
Renteudgifter	-115	-120
Skattepligtigt resultat før skattemæssige afskrivninger	<u>2.801</u>	<u>2.334</u>

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Hans-Christian Andersen

Direktion

På vegne af: K/S Viking 3, Ejendomme

Serienummer: ac4a6d66-0253-41e4-8f84-775654aa8c0d

IP: 91.189.xxx.xxx

2023-12-14 10:38:38 UTC



Tom Barreth Lassen

Statsautoriseret revisor

På vegne af: EY Godkendt Revisionspartnerselskab

Serienummer: e750e22d-62f4-4efb-aa30-fe83e9d6e62b

IP: 165.225.xxx.xxx

2023-12-18 11:56:05 UTC



Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: **https://penneo.com/validator**