

# K/ S Viking 3. Ejendomme

Gl. Røsnæsvej 13, 4400 Kalundborg

CVR-nr. 12 49 78 73

## Årsrapport 2022/23

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 23. januar 2024

Dirigent:

.....  
Hans Christian Andersen

## Indhold

<b>Ledelsespåtegning</b>	<b>2</b>
<b>Den uafhængige revisors revisionspåtegning</b>	<b>3</b>
<b>Ledelsesberetning</b>	<b>5</b>
<b>Årsregnskab 1. oktober 2022 - 30. september 2023</b>	<b>8</b>
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11

## Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for K/S Viking 3. Ejendomme for regnskabsåret 1. oktober 2022 - 30. september 2023.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2023 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2022 - 30. september 2023.

Det er endvidere vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 14. december 2023

Som Komplementar  
Viking 3. Medejere ApS

Direktion:

.....  
Hans-Christian Andersen  
direktør

Bestyrelse:

.....  
Torben Storm Nielsen  
formand

.....  
Carl Kruse Andersen

.....  
Hans-Christian Andersen

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

### Til kommanditisterne i K/S Viking 3. Ejendomme

#### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Viking 3. Ejendomme for regnskabsåret 1. oktober 2022 - 30. september 2023, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er 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 revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

#### Uafhængighed

Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres 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.

#### 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 for 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 revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- ▶ Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandling som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- ▶ Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandling, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- ▶ Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- ▶ Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusion er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- ▶ Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om bl.a. det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

### 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 revision 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 revisionen 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.

Aarhus, den 14. december 2023  
EY Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 30 70 02 28

Tom B. Lassen  
statsaut. revisor  
mne24820

## Ledelsesberetning

### Oplysninger om selskabet

Navn	K/S Viking 3. Ejendomme
Adresse, postnr., by	Gl. Røsnæsvej 13, 4400 Kalundborg
CVR-nr.	12 49 78 73
Stiftet	15. november 1988
Hjemstedskommune	Kalundborg
Regnskabsår	1. oktober 2022 - 30. september 2023
Hjemmeside	<a href="http://www.viking3.dk">www.viking3.dk</a>
Komplementarens bestyrelse	Torben Storm Nielsen, formand Carl Kruse Andersen Hans-Christian Andersen
Direktion	Hans-Christian Andersen, direktør
Komplementar	Viking 3, Medeje ApS
Revision	EY Godkendt Revisionspartnerselskab Værkmestergade 25, Postboks 330, 8100 Aarhus C

## Ledelsesberetning

### Hoved- og nøgletal

t.kr.	2022/23	2021/22	2020/21	2019/20	2018/19
<b>Hovedtal</b>					
Nettoomsætning	2.712	2.515	2.476	2.451	2.389
Resultat af primær drift	2.941	1.758	1.224	1.813	1.509
Dagsværdiregulering af investerings- ejendomme	900	40	-300	300	400
Resultat af finansielle poster	-80	-84	-101	-38	-73
<b>Årets resultat</b>	<b>2.861</b>	<b>1.674</b>	<b>1.123</b>	<b>1.775</b>	<b>1.436</b>
<b>Balance</b>					
Anlægsaktiver	24.200	23.300	23.100	23.400	23.100
Omsætningsaktiver	820	38	297	266	74
<b>Aktiver i alt (balancesum)</b>	<b>25.020</b>	<b>23.338</b>	<b>23.397</b>	<b>23.666</b>	<b>23.174</b>
Selskabskapital	29.750	29.750	29.750	29.750	29.750
<b>Egenkapital</b>	<b>16.067</b>	<b>14.256</b>	<b>13.562</b>	<b>13.489</b>	<b>13.254</b>
Langfristede gældsforpligtelser	7.168	7.555	7.946	8.372	7.540
Kortfristede gældsforpligtelser	1.785	1.526	1.888	1.805	2.380
<b>Udgifter</b>					
Ejendomsomkostninger	-361	-512	-667	-654	-1.014
<b>Nettoleje</b>	<b>2.351</b>	<b>2.003</b>	<b>1.809</b>	<b>1.797</b>	<b>1.375</b>
<b>Nøgletal</b>					
Egenkapitalforrentning	18,9 %	12,0 %	8,3 %	13,3 %	10,8 %
Egenkapitalandel ultimo	64,2 %	61,1 %	58,0 %	57,0 %	57,2 %
Egenkapital pr. anpart	22.953	20.366	19.375	19.270	18.935
Udlodning pr. anpart	1.500	1.500	1.400	1.500	2.200
Seneste salgspris pr. anpart (kr.)	9.000	8.500	9.000	9.000	9.000
Resultat pr. anpart	4.087	2.391	1.605	2.535	2.051

De i hoved- og nøgletalsoversigten anførte nøgletal er beregnet således:

Resultat af primær drift	Resultat før finansielle poster +/- Andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger
Egenkapitalforrentning	$\frac{\text{Årets resultat efter skat} \times 100}{\text{Gennemsnitlig egenkapital}}$
Egenkapitalandel ultimo	$\frac{\text{Egenkapital ultimo} \times 100}{\text{Aktiver ultimo}}$
Egenkapital pr. anpart	$\frac{\text{Egenkapital ultimo}}{\text{Anparter i alt}}$
Udlodning pr. anpart	$\frac{\text{Årets udlodning}}{\text{Anparter i alt}}$
Resultat pr. anpart	$\frac{\text{Årets resultat}}{\text{Anparter i alt}}$

## Ledelsesberetning

### Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at udøve virksomhed med investering i fast ejendom.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har i regnskabsåret, i lighed med tidligere år, ejet og udlejet to erhvervsjendomme i Danmark. Ejendommene er beliggende i Odense og Aabenraa. Yderligere beskrivelse af ejendommene kan findes på selskabets hjemmeside [www.viking3.dk](http://www.viking3.dk).

### Ejendommen i Odense

Ejendommen var pr. 30 september 2023 fuldt udlejet. Et forretningslejemål på 120 kvm er opsagt til ophør pr. 30/11-2023, men forventes på baggrund af igangværende forhandlinger at være genudlejet fra 1/1-2024.

### Ejendommen i Aabenraa

Ejendommen var pr. 30 september 2023 udlejet 99 %. De resterende 36 kvm ledige kontorlokaler i midtfløjen, forsøges aktuelt ikke genudlejet.

### Økonomisk udvikling

Selskabets overskud før dagsværdiregulering og finansiering udgør 2.041 t.kr. mod et budgetteret overskud på 1.783 t.kr. før dagværdiregulering og finansiering.

Dagsværdiregulering af ejendommene udgør 900 t.kr. mod budgetteret 0 t.kr. Reguleringen er positiv for ejendommene pga. lejereguleringer.

Årets resultat udgør 2.861 t.kr., hvilket anses som tilfredsstillende.

Egenkapitalen udgør pr. 30 september 2023 16.067 t.kr., svarende til 22,9 t.kr. pr. anpart.

Der foreslås udlodning på 1.050 t.kr., svarende til 1,5 t.kr. pr. anpart.

Det er ledelsens opfattelse, at ejendommene i Odense og Aabenraa, ved afkastkrav på henholdsvis 8 % og 10 % er værdiansat på markedsniveau.

### Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for virksomhedens finansielle stilling.

### Forventet udvikling

For 2023/24 forventer ledelsen et overskud før dagsværdiregulering og finansiering i intervallet 1.800-2.100 t.kr.



## Årsregnskab 1. oktober 2022 - 30. september 2023

### Resultatopgørelse

Note	kr.	2022/23	2021/22
	<b>Nettoomsætning</b>	2.712.191	2.515.359
	Ejendomsomkostninger	-361.358	-512.363
	Andre eksterne omkostninger	-268.183	-243.085
	<b>Bruttoresultat</b>	2.082.650	1.759.911
2	Personaleomkostninger	-42.000	-42.000
	<b>Resultat af drift før dagsværdireguleringer</b>	2.040.650	1.717.911
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	900.000	39.698
	<b>Resultat før finansielle poster</b>	2.940.650	1.757.609
	Finansielle indtægter	742	0
	Finansielle omkostninger	-80.484	-83.865
	<b>Årets resultat</b>	2.860.908	1.673.744
	 <b>Forslag til resultatdisponering</b>		
	Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen	1.050.000	1.050.000
	Overført resultat	1.810.908	623.744
		2.860.908	1.673.744

## Årsregnskab 1. oktober 2022 - 30. september 2023

### Balance

Note	kr.	2022/23	2021/22
	<b>AKTIVER</b>		
	<b>Anlægsaktiver</b>		
3	<b>Materielle anlægsaktiver</b>		
4	Investeringsejendomme	24.200.000	23.300.000
		<u>24.200.000</u>	<u>23.300.000</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<u>24.200.000</u>	<u>23.300.000</u>
	<b>Omsætningsaktiver</b>		
	<b>Tilgodehavender</b>		
	Andre tilgodehavender	45.372	25.845
	Periodeafgrænsningsposter	11.487	11.487
		<u>56.859</u>	<u>37.332</u>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<u>762.924</u>	<u>459</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<u>819.783</u>	<u>37.791</u>
	<b>AKTIVER I ALT</b>	<u>25.019.783</u>	<u>23.337.791</u>
	<b>PASSIVER</b>		
	<b>Egenkapital</b>		
	Selskabskapital	29.750.000	29.750.000
	Overført resultat	-14.732.910	-16.543.818
	Foreslået udbytte	1.050.000	1.050.000
	<b>Egenkapital i alt</b>	<u>16.067.090</u>	<u>14.256.182</u>
	<b>Gældsforpligtelser</b>		
5	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		
	Gæld til realkreditinstitutter	6.043.081	6.489.264
	Deposita	1.124.650	1.066.112
		<u>7.167.731</u>	<u>7.555.376</u>
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		
5	<b>Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser</b>	450.662	449.327
	Gæld til banker	0	5.454
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	115.297	37.500
	Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	987.153	887.924
	Deposita	19.929	0
	Anden gæld	211.921	146.028
		<u>1.784.962</u>	<u>1.526.233</u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<u>8.952.693</u>	<u>9.081.609</u>
	<b>PASSIVER I ALT</b>	<u>25.019.783</u>	<u>23.337.791</u>

- 1 Anvendt regnskabspraksis  
 6 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.  
 7 Sikkerhedsstillelser

## Årsregnskab 1. oktober 2022 - 30. september 2023

### Egenkapitalopgørelse

kr.	Selskabskapital	Overført resultat	Foreslået udbytte	I alt
Egenkapital 1. oktober 2021	29.750.000	-17.167.562	980.000	13.562.438
Overført via resultatdisponering	0	623.744	1.050.000	1.673.744
Udbytte	0	0	-980.000	-980.000
<b>Egenkapital 1. oktober 2022</b>	<b>29.750.000</b>	<b>-16.543.818</b>	<b>1.050.000</b>	<b>14.256.182</b>
Overført via resultatdisponering	0	1.810.908	1.050.000	2.860.908
Udloddet udbytte	0	0	-1.050.000	-1.050.000
<b>Egenkapital</b>				
<b>30. september 2023</b>	<b>29.750.000</b>	<b>-14.732.910</b>	<b>1.050.000</b>	<b>16.067.090</b>

Selskabets stamkapital er i henhold til vedtægterne fordelt på 700 kommanditanparter a 50 t.kr., i alt 35.000 t.kr. Heraf er 29.750 t.kr. indbetalt pr. 30. september 2023.

## Årsregnskab 1. oktober 2022 - 30. september 2023

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for K/S Viking 3. Ejendomme for 2022/23 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C. Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

#### Præsentationsvaluta

Årsregnskabet er aflagt i danske kroner (kr.).

### Resultatopgørelsen

#### Nettoomsætning

Virksomheden har valgt IAS 18 som fortolkningsbidrag for indregning af omsætning.

Nettoomsætningen omfatter indtægter fra udlejning af ejendomme og indregnes i den periode, som lejen vedrører.

Nettoomsætning måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter opkrævet på vegne af tredjepart. Alle former for afgivne rabatter indregnes i nettoomsætningen.

#### Ejendomsomkostninger

I ejendomsomkostninger indregnes omkostninger vedrørende udlejning af virksomhedens investeringsejendomme, herunder omkostninger til drift og vedligeholdelse af investeringsejendomme.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende virksomhedens primære aktivitet, der er afholdt i årets løb, herunder omkostninger til administration, lokaler m.v.

#### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner, samt andre omkostninger til social sikring m.v. til virksomhedens medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

#### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -udgifter m.v.

#### Skat

Selskabet er ikke et selvstændigt skattesubjekt, hvorfor der ikke er indregnet skat og udskudt skat af selskabets drift i årsregnskabet. Årets resultat medregnes ved opgørelsen af skattepligtig indkomst hos selskabsdeltagerne efter skattelovgivningens almindelige regler.

## Årsregnskab 1. oktober 2022 - 30. september 2023

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

##### Balancen

##### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris. Efterfølgende måles investeringsejendomme til dagsværdi, og årets værdiregulering indregnes i resultatopgørelsen under posten dagsværdiregulering af investeringsejendomme. Dagsværdien opgøres på baggrund af en afkastbaseret model.

##### Tilgodehavender

Virksomheden har valgt IAS 39 som fortolkningsbidrag for nedskrivninger af finansielle tilgodehavender.

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonterings-sats anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende.

##### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under aktiver, omfatter forudbetalte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

##### Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger.

##### Egenkapital

##### Foreslået udbytte

Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære generalforsamling (deklareringstidspunktet). Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

##### Gæld til kreditinstitutter

Gæld til kreditinstitutter indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger og måles efterfølgende til amortiseret kostpris opgjort på basis af den effektive rente. Låneomkostninger, herunder kurstab indregnes som finansieringsomkostninger i resultatopgørelsen over lånets løbetid.

##### Andre gældsforpligtelser

Virksomheden har valgt IAS 39 som fortolkningsbidrag til indregning og måling af gældsforpligtelser.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdien.

## Årsregnskab 1. oktober 2022 - 30. september 2023

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

##### Dagsværdi

Dagsværdiansættelsen tager udgangspunkt i det primære marked. Hvis et primært marked ikke eksisterer, tages udgangspunkt i det mest fordelagtige marked, som er det marked, som maksimerer prisen på aktivet eller forpligtelsen fratrukket transaktions- og/eller transportomkostninger.

Alle aktiver og forpligtelser, som måles til dagsværdi, eller hvor dagsværdien oplyses, er kategoriseret efter dagsværdihierarkiet, som er beskrevet nedenfor:

Niveau 1: Værdi opgjort ud fra dagsværdien på tilsvarende aktiver/forpligtelser på et velfungerende marked.

Niveau 2: Værdi opgjort ud fra anerkendte værdiansættelsesmetoder på baggrund af observerbare markedsinformationer.

Niveau 3: Værdi opgjort ud fra anerkendte værdiansættelsesmetoder og rimelige skøn foretages på baggrund af ikke-observerbare markedsinformationer.

Hvis det ikke er muligt at opgøre en pålidelig dagsværdi efter ovenstående niveauer, måles aktivet eller forpligtelsen til kostprisen.

kr.	<u>2022/23</u>	<u>2021/22</u>
<b>2 Personaleomkostninger</b>		
Lønninger	<u>42.000</u>	<u>42.000</u>
	<u>42.000</u>	<u>42.000</u>

Regnskabsposten personaleomkostninger omfatter bestyrelseshonorar til selskabets tre bestyrelsesmedlemmer. Selskabet har herudover ingen ansatte.

#### 3 Materielle anlægsaktiver

kr.	<u>Investerings- ejendomme</u>
Kostpris 1. oktober 2022	<u>32.428.052</u>
Kostpris 30. september 2023	<u>32.428.052</u>
Opskrivninger 1. oktober 2022	<u>-9.128.052</u>
Årets værdireguleringer	<u>900.000</u>
Opskrivninger 30. september 2023	<u>-8.228.052</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. september 2023</b>	<u>24.200.000</u>

## Årsregnskab 1. oktober 2022 - 30. september 2023

### Noter

#### 4 Investeringsejendomme

Virksomheden foretager investering i udlejningsejendomme. Investeringsejendomme indregnes til dagsværdi med værdiregulering over resultatopgørelsen, jf. reglerne i årsregnskabslovens § 38.

##### **Opgørelse af dagsværdi**

Dagsværdien af investeringsejendommene er opgjort for hver enkelt ejendom med udgangspunkt i ejendommens budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der har karakter af enkeltstående begivenheder. Dette korrigerede budget udtrykker et 'normaliseret' driftsresultat og anvendes sammen med et relevant afkastkrav til at beregne dagsværdien efter en afkastbaseret model. (Niveau 3 i dagsværdihierarkiet)

##### **Centrale forudsætninger for den opgjorte dagsværdi**

Investeringsejendommene, der er beliggende i henholdsvis Odense og Aabenraa, er værdiansat efter en afkastbaseret model. For ejendommen i Odense er anvendt en afkastsats på 8 % (2021/22: 8 %), mens der for ejendommen i Aabenraa er anvendt en afkastsats på 10 % (2021/22: 10 %).

##### **Følsomhedsanalyse**

Dagsværdien af investeringsejendommene udgør kr. 24.200 t.kr. pr. 30. september 2023. Den opgjorte dagsværdi er et skøn foretaget af ledelsen på basis af tilgængelige oplysninger og aktuelle forventninger til fremtiden. Følsomheden af det gennemsnitlige afkastkrav kan illustreres ved, at ved en stigning i afkastprocenten på 0,5 %point pr. ejendom vil dagsværdien falde med kr. 500 t.kr. Et fald i afkastprocenten på 0,5 %point pr. ejendom vil medføre en stigning i dagsværdien på 2.300 t.kr.

#### 5 Langfristede gældsforpligtelser

kr.	Gæld i alt 30/9 2023	Afdrag næste år	Langfristet andel	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	6.493.743	450.662	6.043.081	4.246.901
Deposita	1.124.650	0	1.124.650	0
	<u>7.618.393</u>	<u>450.662</u>	<u>7.167.731</u>	<u>4.246.901</u>

#### 6 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

##### **Andre økonomiske forpligtelser**

Andre økonomiske forpligtelser omfatter administrationsaftaler med opsigelsesvarsler på 9 måneder. Den samlede forpligtelse pr. 30. september 2023 udgør i alt 219 t.kr.

#### 7 Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for virksomhedens gæld over for realkreditinstitutter, der pr. 30. september 2023 udgør 6.493 t.kr., er stillet pant i virksomhedens investeringsejendomme. Den samlede regnskabsmæssige værdi af investeringsejendommene udgør 24.200 t.kr. pr. 30. september 2023.

Til sikkerhed for virksomhedens gæld overfor bankforbindelser, er der afgivet ejerpantebrev i grunde og bygninger for 2.000 t.kr.

# 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



## Hans-Christian Andersen

### Bestyrelse

På vegne af: K/S Viking 3, Ejendomme

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

IP: 91.189.xxx.xxx

2023-12-14 10:40:54 UTC



## Torben Storm Nielsen

### Bestyrelsesformand

På vegne af: K/S Viking 3, Ejendomme

Serienummer: ffd01740-2188-4f2b-a0c0-d9652b93aa46

IP: 146.70.xxx.xxx

2023-12-14 10:44:11 UTC



## Carl Kruse Andersen

### Bestyrelse

På vegne af: K/S Viking 3, Ejendomme

Serienummer: 9699182e-c6f7-4906-a0b2-884c4b3bffb7

IP: 2.109.xxx.xxx

2023-12-16 16:17:06 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



## Hans-Christian Andersen

### Dirigent

På vegne af: K/S Viking 3, Ejendomme

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

IP: 146.70.xxx.xxx

2024-01-23 10:38:25 UTC



Penneo dokumentnøgle: PAXMY-NMH58-KZE64-67CZE-KJW33-1L4JA

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**