

K/S Viking 3, Ejendomme

Gl. Røsnæsvej 13, 4400 Kalundborg

CVR-nr. 12 49 78 73

Specifikationer til årsregnskabet for
2019/20



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 2019/20 for K/S Viking 3, Ejendomme.

Det er min opfattelse, at specifikationer til årsregnskabet for 2019/20 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens indregnings- og målingsbestemmelser.

København, den 16. december 2020
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 2019/20 på grundlag af virksomhedens årsregnskab for 2019/20 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 16. december 2020
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 aflagte årsregnskab, hvortil der henvises for en nærmere beskrivelse af anvendt regnskabspraksis.

Specifikationer til årsregnskabet

Specifikationer

kr.	2019/20	2018/19
1 Bruttoresultat		
Nettoomsætning	2.450.936	2.389.380
Ejendomsomkostninger	-653.751	-1.013.749
Andre eksterne omkostninger	-232.645	-225.633
	<u>1.564.540</u>	<u>1.149.998</u>
2 Nettoomsætning		
Butiks- og kontorejendom, Odense	1.354.018	1.314.446
Lager- og kontorejendom, Aabenraa	1.096.918	1.074.934
	<u>2.450.936</u>	<u>2.389.380</u>
3 Ejendomsomkostninger		
Ejendomsskatter m.v.	53.916	64.749
Forsikring	44.764	49.517
Andel af varme, el og vand	10.741	-6.378
Udlejningsomkostninger	15.150	15.000
Vedligeholdelsesomkostninger	456.797	1.320.163
Aktiverede forbedringer	0	-500.000
Vederlag, ejendomsadministration	72.383	70.698
	<u>653.751</u>	<u>1.013.749</u>
4 Eksterne omkostninger		
Vederlag til selskabsadministration	185.219	180.835
Revision og regnskabsmæssig assistance	24.230	23.914
Omkostninger vedr. trykning og udsendelse af årsrapporter, samt udarbejdelse af skatteredeclarationer	13.910	10.125
Møder og rejser	1.447	1.637
Porto og diverse administration	7.839	9.122
	<u>232.645</u>	<u>225.633</u>
5 Personaleomkostninger		
Bestyrelseshonorar	52.000	41.000

Selskabet har ingen ansatte.

Specifikationer til årsregnskabet

Specifikationer

kr.	2019/20	2018/19
6 Dagsværdi regulering af investeringsejendomme		
Værdiregulering af investeringsejendomme	300.000	400.000
7 Finansielle poster		
Kursregulering	-8.048	-3.176
Renter, realkredit	-79.777	-64.362
Amortisering af realkredit til kostpris	69.320	7.110
Renter, Viking 3, Medeje ApS	-5.958	-5.725
Renter, bank	-13.475	-7.063
	<u>-37.938</u>	<u>-73.216</u>

Specifikationer til årsregnskabet

Specifikationer

kr.	2019/20	2018/19
8 Materielle anlægsaktiver		
Investeringsejendomme		
Kostpris 1. oktober	32.267.750	31.767.750
Tilgange	0	500.000
Kostpris 30. september	32.267.750	32.267.750
Værdiregulering 1. oktober	-9.167.750	-9.567.750
Årets værdiregulering	300.000	400.000
Værdireguleringer 30. september	-8.867.750	-9.167.750
Regnskabsmæssig værdi 30. september	23.400.000	23.100.000

Samlet ejendomsværdi pr. 1. oktober 2019, 20.300.000 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	15.279.750
Tilgange	0	500.000
Kostpris 30. september	15.779.750	15.779.750
Værdiregulering 1. oktober	-1.379.750	-1.679.750
Årets værdiregulering	200.000	300.000
Værdireguleringer 30. september	-1.179.750	-1.379.750
Regnskabsmæssig værdi 30. september	14.600.000	14.400.000
Anvendt afkastprocent ved værdiberegning	8,0 %	8,0 %

Ejendomsværdi pr. 1. oktober 2019, 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	-7.788.000	-7.888.000
Årets værdiregulering	100.000	100.000
Værdireguleringer 30. september	-7.688.000	-7.788.000
Regnskabsmæssig værdi 30. september	8.800.000	8.700.000
Anvendt afkastprocent ved værdiberegning	10,0 %	10,0 %

Ejendomsværdi pr. 1. oktober 2018, 8.900.000 kr.,
 heraf grundværdi 1.250.000 kr.

Specifikationer til årsregnskabet

Specifikationer

kr.	2019/20	2018/19
9 Likvide beholdninger		
Sparekassen Sjælland-Fyn	618	157
	<u>618</u>	<u>157</u>
10 Leverandør af varer og tjenesteydelser		
Afsatte udgifter, materiale investorer	12.000	10.000
Afsat revisionshonorar	25.000	25.000
Håndværkere	9.562	136.853
	<u>46.562</u>	<u>171.853</u>
11 Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		
Lån, Viking 3, Medeje ApS	110.000	110.000
Mellemregning, Viking 3, Medeje ApS	43.705	37.747
Tilbagebetaling/udlodning, tidligere år	659.000	584.500
	<u>812.705</u>	<u>732.247</u>
12 Anden gæld		
Moms	344.167	0
A-skat	14.820	12.408
Forbrugsregnskab	66.252	62.806
Andre skyldige poster	8.173	8.342
	<u>433.412</u>	<u>83.556</u>

Specifikationer til årsregnskabet

Hovedtal 2019/20 pr. anpart (1/700)

kr.	2019/20	2018/19
Udvikling i egenkapital		
Regnskabsmæssig egenkapital 1. oktober	18.935	18.884
Udloddet udbytte	-2.200	-2.000
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen	1.500	2.200
Overført resultat	1.035	-149
	<u>19.270</u>	<u>18.935</u>
Regnskabsmæssig værdi af ejendomme		
Regnskabsmæssig værdi af ejendomme 30. september	<u>33.429</u>	<u>33.000</u>
Skattemæssige hovedtal		
Resultat før værdiregulering og finansielle poster	2.161	1.584
Renteindtægter	99	0
Kursreguleringer	-11	-5
Renteudgifter	-142	-100
Skattepligtigt resultat før skattemæssige afskrivninger	<u>2.107</u>	<u>1.479</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: PID:9208-2002-2-843500089242

IP: 193.239.xxx.xxx

2020-12-16 12:29:00Z

NEM ID 

Tom Barreth Lassen

Statsautoriseret revisor

På vegne af: EY Godkendt Revisionspartnerselskab

Serienummer: CVR:30700228-RID:1277382224436

IP: 86.52.xxx.xxx

2020-12-16 13:13:10Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: SU4XC-3VMUA-LNWWC-EOATN-BTXCL-IZI0J

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 tidsstemplet 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/validate>