

# K/ S Viking 3, Ejendomme

Gl. Røsnæsvej 13, 4400 Kalundborg

CVR-nr. 12 49 78 73

## Specifikationer til årsregnskabet for 2021/22



## Indhold

<b>Ledelseserklæring</b>	<b>2</b>
<b>Den uafhængige revisors erklæring</b>	<b>3</b>
<b>Anvendt regnskabspraksis</b>	<b>4</b>
<b>Specifikationer til årsregnskabet</b>	<b>5</b>
Specifikationer	5
Hovedtal 2021/22 pr. anpart (1/700)	9



### Ledelseserklæring

Jeg har dags dato behandlet og godkendt specifikationer til årsregnskabet 2021/22 for K/S Viking 3, Ejendomme.

Det er min opfattelse, at specifikationer til årsregnskabet for 2021/22 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens indregnings- og målingsbestemmelser.

København, den 13/12-2022  
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 2021/22 på grundlag af virksomhedens årsregnskab for 2021/22 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 13/12-2022  
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.	2021/22	2020/21
<b>1 Bruttoresultat</b>		
Nettoomsætning	2.515.359	2.475.522
Ejendomsomkostninger	-512.363	-666.825
Andre eksterne omkostninger	-243.085	-232.479
	<u>1.759.911</u>	<u>1.576.218</u>
<b>2 Nettoomsætning</b>		
Butiks- og kontorejendom, Odense	1.471.081	1.429.541
Lager- og kontorejendom, Aabenraa	1.044.278	1.045.981
	<u>2.515.359</u>	<u>2.475.522</u>
<b>3 Ejendomsomkostninger</b>		
Ejendomsskatter m.v.	48.930	62.161
Forsikring	46.672	45.659
Andel af varme, el og vand	6.912	9.350
Udlejningsomkostninger	20.250	0
Vedligeholdelsesomkostninger	313.499	475.466
Vederlag, ejendomsadministration	76.100	74.189
	<u>512.363</u>	<u>666.825</u>
<b>4 Eksterne omkostninger</b>		
Vederlag til selskabsadministration	194.742	189.848
Revision og regnskabsmæssig assistance	25.667	24.743
Omkostninger vedr. trykning og udsendelse af årsrapporter, samt udarbejdelse af skatteredeclarationer	12.238	12.410
Porto og diverse administration	10.438	5.478
	<u>243.085</u>	<u>232.479</u>
<b>5 Personaleomkostninger</b>		
Bestyrelshonorar	42.000	52.000

Selskabet har ingen ansatte.

## Specifikationer til årsregnskabet

### Specifikationer

kr.	2021/22	2020/21
<b>6 Dagsværdi regulering af investeringsejendomme</b>		
Værdiregulering af investeringsejendomme	39.698	-300.000
<b>7 Finansielle poster</b>		
Renter, realkredit	-72.669	-86.130
Amortisering af realkredit til kostpris	-4.452	-4.392
Renter, Viking 3, Medeje ApS	-895	-4.396
Renter, bank	-5.849	-5.958
	<u>-83.865</u>	<u>-100.876</u>

## Specifikationer til årsregnskabet

### Specifikationer

kr.	2021/22	2020/21
<b>8 Materielle anlægsaktiver</b>		
<b>Investeringsejendomme</b>		
Kostpris 1. oktober	32.267.750	32.267.750
Tilgange	160.302	0
Kostpris 30. september	32.428.052	32.267.750
Værdiregulering 1. oktober	-9.167.750	-8.867.750
Årets værdiregulering	39.698	-300.000
Værdireguleringer 30. september	-9.128.052	-9.167.750
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. september</b>	<b>23.300.000</b>	<b>23.100.000</b>

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	-1.079.750	-1.179.750
Årets værdiregulering	100.000	100.000
Værdireguleringer 30. september	-979.750	-1.079.750
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. september</b>	<b>14.800.000</b>	<b>14.700.000</b>

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	-8.088.000	-7.688.000
Årets tilgang forbedringer	160.302	0
Årets værdiregulering	-60.302	-400.000
Værdireguleringer 30. september	-7.988.000	-8.088.000
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. september</b>	<b>8.500.000</b>	<b>8.400.000</b>

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.	2021/22	2020/21
<b>9 Likvide beholdninger</b>		
Sparekassen Fyn	459	597
Nykredit	-5.454	6.807
	<u>-4.995</u>	<u>7.404</u>
<b>10 Leverandør af varer og tjenesteydelser</b>		
Afsatte udgifter, materiale investorer	12.500	12.500
Afsat revisionshonorar	25.000	25.000
Håndværkere	0	5.388
	<u>37.500</u>	<u>42.888</u>
<b>11 Gæld til selskabsdeltagere og ledelse</b>		
Lån, Viking 3, Medeje ApS	110.000	110.000
Mellemregning, Viking 3, Medeje ApS	52.924	47.663
Tilbagebetaling/udlodning, tidligere år	725.000	683.700
	<u>887.924</u>	<u>841.363</u>
<b>12 Anden gæld</b>		
Moms	43.928	61.766
Hjælpepakke	0	433.552
A-skat	19.736	14.820
Forbrugsregnskab	74.578	45.493
Andre skyldige poster	7.786	9.910
	<u>146.028</u>	<u>565.541</u>

## Specifikationer til årsregnskabet

### Hovedtal 2021/22 pr. anpart (1/700)

kr.	2021/22	2020/21
<b>Udvikling i egenkapital</b>		
Regnskabsmæssig egenkapital 1. oktober	19.375	19.270
Udloddet udbytte	-1.400	-1.500
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen	1.500	1.400
Overført resultat	891	205
	<u>20.366</u>	<u>19.375</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi af ejendomme</b>		
Regnskabsmæssig værdi af ejendomme 30. september	<u>33.286</u>	<u>33.000</u>
<b>Skattemæssige hovedtal</b>		
Resultat før værdiregulering og finansielle poster	2.454	2.177
Renteindtægter	0	0
Kursreguleringer	0	0
Renteudgifter	-120	-144
Skattepligtigt resultat før skattemæssige afskrivninger	<u>2.334</u>	<u>2.033</u>

# PENNEO

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

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

## Hans-Christian Andersen

### Client Signer

På vegne af: K/S Viking 3. Ejendomme

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

IP: *193.239.xxx.xxx*

2022-12-13 19:45:26 UTC



## Tom Barreth Lassen

### EY Signer

På vegne af: EY Godkendt Revisionspartnerselskab

Serienummer: *CVR:30700228-RID:1277382224436*

IP: *185.229.xxx.xxx*

2022-12-14 07:51:03 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 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](mailto: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>