

# K/S Viking 3, Ejendomme

Gl. Røsnæsvej 13, 4400 Kalundborg

CVR-nr. 12 49 78 73

Specifikationer til årsregnskabet for  
2023/24



## Indhold

Ledelseserklæring	2
Den uafhængige revisors erklæring	3
Anvendt regnskabspraksis	4
Specifikationer til årsregnskabet	5
Specifikationer	5
Hovedtal 2023/24 pr. anpart (1/700)	9



## Ledelseserklæring

Jeg har dags dato behandlet og godkendt specifikationer til årsregnskabet 2023/24 for K/S Viking 3, Ejendomme.

Det er min opfattelse, at specifikationer til årsregnskabet for 2023/24 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens indregnings- og målingsbestemmelser.

København, den 10/12-2024  
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 2023/24 på grundlag af virksomhedens årsregnskab for 2023/24 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 10/12-2024  
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.	<u>2023/24</u>	<u>2022/23</u>
<b>1 Bruttoresultat</b>		
Nettoomsætning	2.782.499	2.712.191
Ejendomsomkostninger	-540.649	-361.358
Andre eksterne omkostninger	-271.041	-268.183
	<u>1.970.809</u>	<u>2.082.650</u>
<b>2 Nettoomsætning</b>		
Butiks- og kontorejendom, Odense	1.613.526	1.562.972
Lager- og kontorejendom, Aabenraa	1.168.973	1.149.219
	<u>2.782.499</u>	<u>2.712.191</u>
<b>3 Ejendomsomkostninger</b>		
Ejendomsskatter m.v.	37.354	47.322
Forsikring	46.477	49.935
Andel af varme, el og vand	2.104	8.174
Vedligeholdelsesomkostninger	368.648	173.420
Vederlag, ejendomsadministration	86.066	82.508
	<u>540.649</u>	<u>361.359</u>
<b>4 Andre eksterne omkostninger</b>		
Vederlag til selskabsadministration	220.240	211.135
Erhv. Ansvar	1.365	0
Revision og regnskabsmæssig assistance	30.000	30.000
Omkostninger vedr. trykning og udsendelse af årsrapporter, samt udarbejdelse af skatteredeclarationer	10.544	13.313
Revision, reg. Sidste år	-329	3.234
Møder	1.737	1.757
Kørsel C. Kruse Andersen	0	305
Kørsel H.C.Andersen	723	722
Porto og diverse administration	6.761	7.717
	<u>271.041</u>	<u>268.183</u>
<b>5 Personaleomkostninger</b>		
Bestyrelses honorar	42.000	42.000

Selskabet har ingen ansatte.

## Specifikationer til årsregnskabet

### Specifikationer

kr.	<u>2023/24</u>	<u>2022/23</u>
<b>6 Dagsværdi regulering af investeringsejendomme</b>		
Værdiregulering af investeringsejendomme	300.000	900.000
	<u>                    </u>	<u>                    </u>
<b>7 Finansielle poster</b>		
Renter, realkredit	-61.514	-65.609
Amortisering af realkredit til kostpris	-4.496	-4.480
Renter, Viking 3, Medeje ApS	-12.000	-10.184
Renter, bank	0	-211
Renteindtægter, Bank	2.461	742
	<u>-75.549</u>	<u>-79.742</u>

## Specifikationer til årsregnskabet

### Specifikationer

kr.	<u>2023/24</u>	<u>2022/23</u>
<b>8 Materielle anlægsaktiver</b>		
<b>Investeringsejendomme</b>		
Kostpris 1. oktober	32.428.052	32.428.052
Tilgange	0	0
Kostpris 30. september	<u>32.428.052</u>	<u>32.428.052</u>
Værdiregulering 1. oktober	-8.228.052	-9.128.052
Årets værdiregulering	300.000	900.000
Værdireguleringer 30. september	<u>-7.928.052</u>	<u>-8.228.052</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. september</b>	<u><u>24.500.000</u></u>	<u><u>24.200.000</u></u>

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

Den regnskabsmæssige værdi omfatter følgende ejendomme:

<b>Butiks- og kontorejendom i Odense, matr.nr. 1 mu, Tarupgård, Paarup</b>		
Kostpris 1. oktober	15.779.750	15.779.750
Kostpris 30. september	<u>15.779.750</u>	<u>15.779.750</u>
Værdiregulering 1. oktober	-279.750	-979.750
Årets værdiregulering	800.000	700.000
Værdireguleringer 30. september	<u>520.250</u>	<u>-279.750</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. september</b>	<u><u>16.300.000</u></u>	<u><u>15.500.000</u></u>
Anvendt afkastprocent ved værdiberegning	8,0 %	8,0 %

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

<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	<u>16.488.000</u>	<u>16.488.000</u>
Værdiregulering 1. oktober	-7.788.000	-7.988.000
Årets værdiregulering	-500.000	200.000
Værdireguleringer 30. september	<u>-8.288.000</u>	<u>-7.788.000</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. september</b>	<u><u>8.200.000</u></u>	<u><u>8.700.000</u></u>
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>2023/24</u>	<u>2022/23</u>
<b>9 Likvide beholdninger</b>		
Sparekassen Fyn	7.100	1.000
Nykredit	1.166.494	761.924
	<u>1.173.594</u>	<u>762.924</u>
<b>10 Leverandør af varer og tjenesteydelser</b>		
Afsatte udgifter, materiale investorer	13.000	12.997
Afsat revisionshonorar	30.000	30.000
Håndværkere	84.184	72.300
	<u>127.184</u>	<u>115.297</u>
<b>11 Gæld til selskabsdeltagere og ledelse</b>		
Lån, Viking 3, Medeje ApS	110.000	110.000
Mellemregning, Viking 3, Medeje ApS	68.873	60.553
Tilbagebetaling/udlodning, tidligere år	893.600	816.600
	<u>1.072.473</u>	<u>987.153</u>
<b>12 Anden gæld</b>		
Moms	97.192	91.410
A-skat	22.419	19.332
Forbrugsregnskab	39.795	90.315
Andre skyldige poster	12.275	10.864
	<u>171.681</u>	<u>211.921</u>

## Specifikationer til årsregnskabet

### Hovedtal 2023/24 pr. anpart (1/700)

kr.	<u>2023/24</u>	<u>2022/23</u>
<b>Udvikling i egenkapital</b>		
Regnskabsmæssig egenkapital 1. oktober	22.953	20.366
Udloddet udbytte	-1.500	-1.500
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen	1.600	1.500
Overført resultat	1.476	2.587
	<u>24.529</u>	<u>22.953</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi af ejendomme</b>		
Regnskabsmæssig værdi af ejendomme 30. september	<u>35.000</u>	<u>34.571</u>
<b>Skattemæssige hovedtal</b>		
Resultat før værdiregulering og finansielle poster	2.755	2.915
Renteindtægter	4	1
Kursreguleringer	0	0
Renteudgifter	-111	-115
Skattepligtigt resultat før skattemæssige afskrivninger	<u>2.648</u>	<u>2.801</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

### Direktør

På vegne af: KS Viking 3. Ejendomme

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

IP: 212.10.xxx.xxx

2024-12-10 12:06:25 UTC



## Tom Barreth Lassen

### Statsaut. revisor

På vegne af: EY Godkendt Revisionspartnerselskab

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

IP: 165.225.xxx.xxx

2024-12-10 12:17:48 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**