

K/S VIKING 3. EJENDOMME

Gl Røsnæsvej 13
4400 Kalundborg

Årsrapport
1. oktober 2015 - 30. september 2016

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den

20/01/2017

Hans-Christian Andersen
Dirigent

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger	3
------------------------------	---

Påtegninger

Ledelsespåtegning	4
-------------------------	---

Erklæringer

Den uafhængige revisors erklæringer	5
-------------------------------------------	---

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning	7
-------------------------	---

Hoved- og nøgletal	8
--------------------------	---

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis	9
--------------------------------	---

Resultatopgørelse	11
-------------------------	----

Balance	12
---------------	----

Pengestrøm	14
------------------	----

Noter	15
-------------	----

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	K/S VIKING 3. EJENDOMME Gl Røsnæsvej 13 4400 Kalundborg Telefonnummer: 24621050 e-mailadresse: hca@1050.dk CVR-nr: 12497873 Regnskabsår: 01/10/2015 - 30/09/2016
Bankforbindelse	Nordea Vestre Stationsvej 7 5100 Odense C DK Danmark
Revisor	ERNST & YOUNG Godkendt Revisionspartnerselskab Værkmestergade 25 8000 Aarhus C DK Danmark CVR-nr: 30700228 P-enhed: 1014140944

Ledespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2015 til 30. september 2016 for K/S Viking 3, Ejendomme.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billed af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2016, samt af resultat af selskabets aktiviteter og pengestrømme.

Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelsen en retvisende redegørelse om de forhold beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 13. december 2016

Som komplementar:

Viking 3, Medeje ApS

Direktionen

Hans-Christian Andersen

Bestyrelsen

Torben Storm Nielsen
formand

Carl Kruse Andersen

Hans-Christian Andersen

, den

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i K/S VIKING 3. EJENDOMME

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for K/S VIKING 3. EJENDOMME for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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 nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte handlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Erklæringer i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Århus, 13/12/2016

Lars Kruse
statsautoriseret revisor
ERNST & YOUNG Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR: 30700228

Ledelsesberetning

Aktivitet

Selskabet har i hele regnskabsåret ejer og udlejet 2 erhvervsjendomme i Danmark. Ejendommene er beliggende i Odense og Aabenraa. Yderligere beskrivelse af ejendommene kan findes på selskabets hjemmeside www.viking3.dk

Ejendommen i Odense

Ejendommen var pr. 30. september 2016 udlejet 100%

I oktober 2016 er der modtaget opsigelse på kontor- og lagerlejemål på 104 kvm. Genudlejning forventes at kunne ske.

Ejendommen i Aabenraa

Ejendommen var pr. 30. september 2016 udlejet 99%. I regnskabsåret er 124 kvm kontorlokale udlejet til bestående lejer. Herefter er der 36 kvm ledige kontorlokaler i medterfløjen, som ikke forsøges udlejet. I efteråret 2013 blev igangsat en renovering af tagpapbelængningerne og ovenlysvinduerne på lagerhallerne over 3 år. 1. etape blev udført i oktober 2013, 2. etape i oktober 2014, mens 3. etape er udført oktober 2015. I december 2015 blev endvidere ejendommens oliefyr udskiftet.

Økonomisk udvikling

Selskabets overskud før værdiregulering og finansiering udgør kr. 1.276.711 mod budgetteret overskud på kr. 1.216.000 før værdiregulering og finansiering. Afvigelsen skyldes tidligere ibrugtagning af kontorlejemålet i Aabenraa end forventet.

Årets overskud før værdiregulering af ejendomme er på kr. 1.232.053 mod budgetteret overskud kr. 1.153.000 før værdiregulering af ejendomme.

Værdiregulering af ejendomme udgør kr. 806.866 mod budgetteret kr. 0, hvoraf kr. 6.866 er positiv ændring i kontantværdien af realkreditlånet, mens kr. 800.000 er fordelt med kr. 500.000 opskrivning af ejendommen i Aabenraa, primært p.g.a. udlejning af tomt kontorlokale, og kr. 300.000 opskrivning på ejendommen i Odense, primært p.g.a. ordinære lejestigninger.

Årets overskud bliver herefter på kr. 2.038.919, hvilket anes for tilfredsstillende.

Egenkapitalen udgjorde pr. 30. september 2016 kr. 12.850.604, svarende til kr. 18.358 pr. anpart.

Der foreslåes udlodning kr. 7.000.000, svarende til kr. 10.000 pr. anpart.

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

Valuta og renterisiko

Selskabets realkreditlån er pr. 30. september 2016 i eur hos Nykredit med 1 årig variabel rente.

Valutakursreguleringen skyldes regulering af eurokursen.

Begivenheder efter regnskabets afslutning

Fra balancedagen og frem til i dag er ikke indtrådt forhold, der forrykker vurderingen af årsrapporten væsentligt.

Til delvis finansiering af den foreslåede udlodning har bestyrelsen modtaget tilsagn om yderligere kr. 6,0 mio. realkreditbelåning af selskabets ejendomme.

Låneprovenuet skal anvendes til medfinansiering af den foreslåede udlodning på kr. 10.000 pr. anpart.

Fremtiden

Bestyrelsen vil primært have fokus på at opnå fuld udlejning af ejendommen i Odense og Aabenraa, samt fortsætte arbejdet med at sikre en stabil indtjening.

For 2016/17 forventer bestyrelsen et tilfredsstillende overskud.

Hoved- og nøgletal

Hovedtal	2015/16	2014/15	2013/14	2012/13	2011/12
Resultatopgørelse (tkr.)					
Lejeindtægt m.v	2.454	2.289	2.379	2.536	2.366
Driftsomkostninger	-917	-1.337	-810	-450	-901
Nettoleje	1.537	952	1.569	2.086	1.465
Administrationsomkostninger	-260	-258	-248	-240	-234
Resultat før værdireg. og finansiering	1.277	694	1.321	1.847	1.231
Værdireg. investeringsejendomme, netto	807	690	-1.608	10	-25
Resultat før finansiering	2.084	1.383	-287	1.857	1.206
Rente, netto	-47	-64	-43	-55	-87
Kursregulering, netto	3	-7	6	-1	-6
Årets resultat	2.039	1.312	-325	1.801	1.113
Balance pr. 30.09 (tkr.)	2016	2015	2014	2013	2012
Investeringsejendomme	23.600	22.800	22.100	23.700	23.700
Andre aktiver	31	292	90	27	47
Likvide beholdninger/værdipapier	390	41	473	785	162
Aktiver i alt	24.021	23.133	22.663	24.513	23.909
Egenkapital	12.851	17.812	17.199	18.574	18.173
Hensættelser	0	0	0	0	0
Langfristet gældsforpligtelser	3.363	3.531	3.650	3.828	4.041
Kortfristet gældsforpligtelser	7.807	1.790	1.813	2.111	1.695
Passiver i alt	24.021	23.133	22.663	24.513	23.909
Nøgletal					
Egenkapitalen ultimo, andel	53%	77%	76%	76%	76%
Egenkapitalens primo, forrentning	11%	7%	-2%	10%	6%
Resultat pr. anpart (kr.)	2.913	1.875	-464	2.572	1.590
Egenkapital pr. anpart (kr.)	18.359	25.445	24.571	26.534	25.962
Udlodning/Tilbagebetaling pr. anpart (kr.)	10.000	1.000	1.500	1.500	1.500
Salgspris pr. 30.09 (brutto kr.)	15.000	15.000	15.000	10.000	10.000

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven, dog er anvendt andre egenkapitalkonti end forudsat i årsregnskabsloven.

Årsrapporten aflægges efter årsregnskabsloves regnskabsklasse B. Fra regnskabsklasse C er tilvalgt anvendelse af reglerne om hoved og nøgletaloversigt for de seneste fem år, beskrivelse af den forventede udvikling i ledelsesberetningen og udarbejdelse af pengestrømsanalyse.

De anvendte regnskabs- og vurderingsmetoder, der er uændret fra sidste år, er som følger:

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilfylde selskabet og aktivernes værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når selskabet som følge af tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordel vil fragå selskabet og forpligtelsernes værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige risici og ab, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

I resultatopgørelse indregnes indtægter i takt med de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles til dagsværdi og værdiregulering medtages i resultatopgørelsen under elementet "Værdiregulering af investeringsejendomme, netto". Opgørelsen af dagsværdien foretages af ledelsen. Investeringsejendomme måles individuelt på baggrund af en afkastbaseret salgsværdi.

Princippet i måling til dagsværdi indebærer, at den enkelte investeringsejendoms forventede nettoindtægt (mulige lejeindtægter fratrukket de til ejendommen knyttede driftsomkostninger) for de kommende år kapitaliseres med et til ejendommen individuelt fastsat afkastkrav. Afkastkravet til de enkelte ejendomme fremgår af noten til investeringsejendomme.

Finanslån

Finanslån og andre forpligtelser i indregnes til dagsværdi, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Finanslån og andre forpligtelser i fremmede valuta måles til balancedagens valutakurs. Valutakursreguleringer indregnes i resultatopgørelsen. Ved disponering af årets resultat henføres valutakursreguleringer til kursreguleringskonto under egenkapitalen.

Skat

Der afsættes ikke skat i årsrapporten, idet selskabet ikke er selvstændigt skattepligtigt.

Pengestrømsanalyse

Pengestrømsanalysen præsenteres efter den indirekte metode og viser pengestrømme vedrørende driftsinvesterings- og finansieringsaktivitet samt selskabets likvider ved årets begyndelse og slutning.

Pengestrømme vedrørende driftsaktiviteter opgøres som driftsresultatet før værdiregulering, reguleret for

finansiering fra kommanditisterne og ændring i øvrige nettoaktiver.

Pengestrømme vedrørende investeringsaktiviteter omfatter køb og salg af materielle og finansielle anlægsaktiver.

Pengestrømme vedrørende finansieringsaktiviteter omfatter køb og salg af egne anparter, optagelse af lån og afdrag på rentebærende gæld.

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristet værdipapier med ubetydelig kursrisiko, samt fradrag af gæld på kassekredit.

Resultatopgørelse 1. okt 2015 - 30. sep 2016

	Note	2015/16 kr.	2014/15 kr.
Nettoomsætning		2.453.952	2.288.517
Produktionsomkostninger		-917.400	-1.336.701
Bruttoresultat		1.536.552	951.816
Administrationsomkostninger		-259.841	-258.298
Resultat af ordinær primær drift		1.276.711	693.518
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		800.000	700.000
Dagsværdiregulering af gæld vedrørende andre investeringsaktiver		6.866	-10.492
Øvrige finansielle omkostninger		-44.658	-70.702
Ordinært resultat før skat		2.038.919	1.312.324
Årets resultat		2.038.919	1.312.324
Forslag til resultatdisponering			
Øvrige reserver		2.760	-6.967
Overført resultat		2.036.159	1.319.291
I alt		2.038.919	1.312.324

Balance 30. september 2016

Aktiver

	Note	2015/16 kr.	2014/15 kr.
Investeringsejendomme		23.600.000	22.800.000
Materielle anlægsaktiver i alt		23.600.000	22.800.000
Anlægsaktiver i alt		23.600.000	22.800.000
Andre tilgodehavender		31.326	292.215
Tilgodehavender i alt		31.326	292.215
Likvide beholdninger		389.839	40.528
Omsætningsaktiver i alt		421.165	332.743
Aktiver i alt		24.021.165	23.132.743

Balance 30. september 2016

Passiver

	Note	2015/16 kr.	2014/15 kr.
Registreret kapital mv.		29.750.000	29.750.000
Andre reserver		-651.435	-654.195
Overført resultat		-2.597.961	-4.634.120
Uddelinger		-13.650.000	-6.650.000
Egenkapital i alt		12.850.604	17.811.685
Gæld til realkreditinstitutter		2.472.994	2.692.968
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		890.296	837.866
Langfristede gældsforpligtelser i alt		3.363.290	3.530.834
Gæld til realkreditinstitutter		207.735	201.551
Gæld til banker		0	411.677
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		599.536	888.673
Forslag til udbytte for regnskabsåret		7.000.000	700.000
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		7.807.271	1.790.224
Gældsforpligtelser i alt		11.170.561	5.321.058
Passiver i alt		24.021.165	23.132.743

Pengestrøm

	2015/16	2014/15
	kr.	kr.
Årets resultat	2.038.919	1.312.324
Reguleringer		
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	-806.866	-689.508
Renteudgifter og lignende udgifter	-2.760	6.967
Ændring i driftskapital		
Andre ændringer i driftskapital	435.859	-223.009
<i>Pengestrøm fra primær drift før finansielle poster</i>	<i>1.665.152</i>	<i>406.774</i>
<i>Pengestrøm fra ordinær drift</i>	<i>1.665.152</i>	<i>406.774</i>
Pengestrømme vedrørende driftsaktivitet	1.665.152	406.774
Tilbagebetaling af gæld til kreditinstitutter	-204.164	-200.805
Betalt udbytte	-700.000	-1.050.000
Pengestrømme vedrørende finansieringsaktivitet	-904.164	-1.250.805
Ændring i likvider	760.988	-844.031
Likvide beholdninger (primo)	-371.149	472.882
Likvider primo	-371.149	472.882
Likvider ultimo	389.839	-371.149
<i>Specifikation af likvider ultimo</i>		
Likvide beholdninger (ultimo)	389.839	40.528
Kortfristet bankgæld (ultimo)	0	-411.677
Likvider (ultimo)	389.839	-371.149

Noter

1. Oplysning om eventualforpligtelser

Kontraktlige forpligtelser

Ingen

Kautions- og garantiforpligtelser

Ingen

2. Oplysning om sikkerhedsstillelser og aktiver pantsat som sikkerhed

Sikkerheder

Til sikkerhed for realkreditlån samt bankmellelværende er der stillet sikkerhed i form af:

kr.

36.000.000

Skadesløsbreve i ejendomme

(Den bogførte værdi af ejendommene andrager kr. 23.600.000)