

K/S Viking 3, Ejendomme

Gl. Røsnæsvej 13, 4400 Kalundborg

CVR-nr. 12 49 78 73

-

Årsrapport 2017/18

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 24. januar 2019

Dirigent:



.....





Indhold

Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab 1. oktober 2017 - 30. september 2018	8
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 - 30. september 2018.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober - 30. september 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 12. december 2018

Som Komplementar
Viking 3, Medeje ApS

Direktion:

Hans-Christian Andersen

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 2017 - 30. september 2018, 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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2017 - 30. september 2018 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 internationale etiske regler for revisorer (IESBA's etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav.

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 revisionshandlinger 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- ▶ Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- ▶ 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 12. december 2018
ERNST & YOUNG
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 2017 - 30. september 2018
Selskabets komplementar	Viking 3, Medeje ApS
Komplementarens bestyrelse	Torben Storm Nielsen, formand Carl Kruse Andersen Hans-Christian Andersen
Komplementarens direktion	Hans-Christian Andersen
Revision	Ernst & Young Godkendt Revisionspartnerselskab Værkmestergade 25, Postboks 330, 8100 Aarhus C

Ledelsesberetning

Hoved- og nøgletal

t.kr.	2017/18	2016/17	2015/16	2014/15	2013/14
Hovedtal					
Nettoomsætning	2.448	2.467	2.454	2.289	2.379
Ejendomsomkostninger	-361	-368	-917	-1.337	-810
Nettoleje	2.087	2.099	1.537	952	1.569
Resultat af primær drift	1.815	1.841	1.277	694	1.321
Dagsværdiregulering af investerings- ejendomme	-1.500	100	807	690	-1.608
Resultat af finansielle poster	-83	-56	-45	-71	-37
Årets resultat	232	1.886	2.039	1.312	-324
Balance					
Anlægsaktiver	22.200	23.700	23.600	22.800	22.100
Omsætningsaktiver	588	1.091	421	333	563
Aktiver i alt (balancesum)	22.788	24.791	24.021	23.133	22.663
Selskabskapital	29.750	29.750	29.750	29.750	29.750
Egenkapital	13.219	14.736	19.851	18.512	18.249
Langfristede gældsforpligtelser	8.076	8.711	3.363	3.531	3.650
Kortfristede gældsforpligtelser	1.493	1.344	807	1.090	133
Nøgletal					
Egenkapitalforrentning	1,7 %	10,9 %	10,6 %	7,1 %	-1,7 %
Egenkapitalandel ultimo	58,0 %	59,4 %	82,6 %	80,0 %	80,5 %
Resultat pr. anpart (kr.)	332	2.838	2.913	1.875	-464
Egenkapital pr. anpart (kr.)	18.884	21.052	28.358	26.445	26.071
Udlodning pr. anpart (kr.)	2.000	2.500	10.000	1.000	1.500
Seneste salgspris pr. anpart (kr.)	9.000	9.000	15.000	15.000	15.000

Nøgletallene er beregnet i overensstemmelse med Finansforeningens "Anbefalinger og Nøgletal 2015".

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

Egenkapitalforrentning	$\frac{\text{Resultat} \times 100}{\text{Gennemsnitlig egenkapital}}$
Egenkapitalandel ultimo	$\frac{\text{Egenkapital ultimo} \times 100}{\text{Aktiver ultimo}}$
Resultat pr. anpart	$\frac{\text{Årets resultat}}{\text{Anparter i alt}}$
Egenkapital pr. anpart	$\frac{\text{Egenkapital ultimo}}{\text{Anparter i alt}}$
Udlodning pr. anpart	$\frac{\text{Årets udlodning}}{\text{Anparter i alt}}$

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.

Ejendommen i Odense

Ejendommen var pr. 30. september 2018 udlejet 100 %.

Det i oktober 2017 opsagte kontorlejemål er genudlejet fra 1. januar 2019, men der er modtaget opsigelse for kontor- og lagerlejemålet på 104 kvm til ophør pr. 31. august 2019. Genudlejning er iværksat.

Ejendommen i Aabenraa

Ejendommen var pr. 30 september 2018 udlejet 99 %. De tilbageværende 36 kvm kontorlokale i midterfløjen forsøges ikke genudlejet.

Økonomisk udvikling

Selskabets overskud før dagsværdiregulering og finansiering udgør 1.815 t.kr. mod et budgetteret overskud på 1.829 t.kr. før dagsværdiregulering og finansiering.

Dagsværdireguleringen af ejendomme udgør -1.500 t.kr. mod budgetteret 0 t.kr. Reguleringen er positiv vedrørende ejendommen i Aabenraa som følge af lejereguleringer og negativ for ejendommen i Odense som følge af genudlejning på lavere niveau.

Årets resultat udgør 232 t.kr., hvilket anses for tilfredsstillende efter omstændighederne.

Egenkapitalen udgør pr. 30. september 2018 13.219 t.kr., svarende til 19 t.kr. pr. anpart.

Der foreslås udlodning af 1.400 t.kr., svarende til 2 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 2018/19 forventer ledelsen et tilfredsstillende resultat.



Årsregnskab 1. oktober 2017 - 30. september 2018

Resultatopgørelse

Note	kr.	2017/18	2016/17
	Nettoomsætning	2.447.925	2.466.665
	Ejendomsomkostninger	-360.987	-368.313
	Eksterne omkostninger	-230.685	-212.007
	Bruttoresultat	1.856.253	1.886.345
2	Personaleomkostninger	-41.000	-45.000
	Resultat af drift før dagsværdireguleringer	1.815.253	1.841.345
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-1.500.000	100.000
	Resultat før finansielle poster	315.253	1.941.345
	Finansielle indtægter	0	2.809
	Finansielle omkostninger	-82.908	-58.391
	Årets resultat	232.345	1.885.763
	Forslag til resultatdisponering		
	Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen	1.400.000	1.750.000
	Overført resultat	-1.167.655	135.763
		232.345	1.885.763

Årsregnskab 1. oktober 2017 - 30. september 2018

Balance

Note	kr.	2017/18	2016/17
	AKTIVER		
	Anlægsaktiver		
3	Materielle anlægsaktiver		
4	Investeringsejendomme	22.200.000	23.700.000
		<u>22.200.000</u>	<u>23.700.000</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>22.200.000</u>	<u>23.700.000</u>
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender		
	Andre tilgodehavender	199.755	3.836
	Periodeafgrænsningsposter	17.436	18.212
		<u>217.191</u>	<u>22.048</u>
	Likvide beholdninger	<u>371.015</u>	<u>1.069.221</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>588.206</u>	<u>1.091.269</u>
	AKTIVER I ALT	<u>22.788.206</u>	<u>24.791.269</u>
	PASSIVER		
	Egenkapital		
	Selskabskapital	29.750.000	29.750.000
	Overført resultat	-17.931.288	-16.763.633
	Foreslået udbytte	1.400.000	1.750.000
	Egenkapital i alt	<u>13.218.712</u>	<u>14.736.367</u>
	Gældsforpligtelser		
5	Langfristede gældsforpligtelser		
	Gæld til realkreditinstitutter	7.289.889	7.802.601
	Deposita	786.260	908.244
		<u>8.076.149</u>	<u>8.710.845</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser		
5	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	643.897	506.968
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	35.000	31.999
	Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	664.023	645.412
	Anden gæld	150.425	159.678
		<u>1.493.345</u>	<u>1.344.057</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>9.569.494</u>	<u>10.054.902</u>
	PASSIVER I ALT	<u>22.788.206</u>	<u>24.791.269</u>

- 1 Anvendt regnskabspraksis
6 Sikkerhedsstillelser

Årsregnskab 1. oktober 2017 - 30. september 2018

Egenkapitalopgørelse

kr.	Selskabskapital	Overført resultat	Foreslået udbytte	I alt
Egenkapital 1. oktober 2017	29.750.000	-16.763.633	1.750.000	14.736.367
Overført via resultatdisponering	0	-1.167.655	1.400.000	232.345
Udloddet udbytte	0	0	-1.750.000	-1.750.000
Egenkapital 30. september 2018	29.750.000	-17.931.288	1.400.000	13.218.712

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 2018.

Årsregnskab 1. oktober 2017 - 30. september 2018

Noter

1. Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for K/S Viking 3, Ejendomme for 2017/18 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.).

Valutaomregning

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta omregnes til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældsforpligtelsens opståen eller indregning i seneste årsregnskab indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

Investerings ejendomme

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

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

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 investerings ejendomme, herunder omkostninger til drift og vedligeholdelse af investerings ejendomme.

Eksterne omkostninger

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

Årsregnskab 1. oktober 2017 - 30. september 2018

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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.

Balancen

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende er værdiforringet.

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

Periodeafgrænsningsposter

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

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

Andre gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdien.

Årsregnskab 1. oktober 2017 - 30. september 2018

Noter

kr.	<u>2017/18</u>	<u>2016/17</u>
2 Personaleomkostninger		
Lønninger	<u>41.000</u>	<u>45.000</u>
	<u>41.000</u>	<u>45.000</u>
Gennemsnitligt antal fuldtidsbeskæftigede	<u>0</u>	<u>0</u>
3 Materielle anlægsaktiver		Investerings- ejendomme
kr.		
Kostpris 1. oktober 2017		<u>31.767.750</u>
Kostpris 30. september 2018		<u>31.767.750</u>
Opskrivninger 1. oktober 2017		<u>-8.067.750</u>
Årets værdireguleringer		<u>-1.500.000</u>
Opskrivninger 30. september 2018		<u>-9.567.750</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2018		<u>22.200.000</u>

4 Investeringsejendomme

Opgørelse af 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 % (2016/17: 8 %), mens der for ejendommen i Aabenraa er anvendt en afkastsats på 10 % (2016/17: 10 %).

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.

5 Langfristede gældsforpligtelser

kr.	<u>Gæld i alt 30/9 2018</u>	<u>Afdrag næste år</u>	<u>Langfristet andel</u>	<u>Restgæld efter 5 år</u>
Gæld til realkreditinstitutter	7.799.517	509.628	7.289.889	5.208.219
Deposita	920.529	134.269	786.260	786.260
	<u>8.720.046</u>	<u>643.897</u>	<u>8.076.149</u>	<u>5.994.479</u>

6 Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for virksomhedens gæld over for realkreditinstitutter, der pr. 30. september 2018 udgør 7.800 t.kr., er stillet pant i virksomhedens investeringsejendomme. Den samlede regnskabsmæssige værdi af investeringsejendommene udgør pr. 30. september 2018 22.200 t.kr.