

# K/ S Viking 3. Ejendomme

Gl. Røsnæsvej 13, 4400 Kalundborg

CVR-nr. 12 49 78 73

## Årsrapport 2021/22

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 23. januar 2023

Dirigent:

.....  
Hans-Christian Andersen

## Indhold

<b>Ledelsespåtegning</b>	<b>2</b>
<b>Den uafhængige revisors revisionspåtegning</b>	<b>3</b>
<b>Ledelsesberetning</b>	<b>5</b>
<b>Årsregnskab 1. oktober 2021 - 30. september 2022</b>	<b>8</b>
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 2021 - 30. september 2022.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2021 - 30. september 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 13. december 2022

Som Komplementar  
Viking 3. Medeje ApS

Direktion:

.....  
Hans-Christian Andersen  
direktør

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 2021 - 30. september 2022, 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2021 - 30. september 2022 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code.

#### 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 regnskabsbrugere 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.
- ▶ 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.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- ▶ 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 13. december 2022  
EY 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 2021 - 30. september 2022
Hjemmeside	<a href="http://www.viking3.dk">www.viking3.dk</a>
Komplementarens bestyrelse	Torben Storm Nielsen, formand Carl Kruse Andersen Hans-Christian Andersen
Direktion	Hans-Christian Andersen, direktør
Komplementar	Viking 3, Medeje ApS
Revision	EY Godkendt Revisionspartnerselskab Værkmestergade 25, Postboks 330, 8100 Aarhus C

## Ledelsesberetning

### Hoved- og nøgletal

t.kr.	2021/22	2020/21	2019/20	2018/19	2017/18
<b>Hovedtal</b>					
Nettoomsætning	2.515	2.476	2.451	2.389	2.448
Resultat af primær drift	1.758	1.224	1.813	1.509	315
Dagsværdiregulering af investerings- ejendomme	40	-300	300	400	-1.500
Resultat af finansielle poster	-84	-101	-38	-73	-83
<b>Årets resultat</b>	<b>1.674</b>	<b>1.123</b>	<b>1.775</b>	<b>1.436</b>	<b>232</b>
<b>Balance</b>					
Anlægsaktiver	23.300	23.100	23.400	23.100	22.200
Omsætningsaktiver	38	297	266	74	588
<b>Aktiver i alt (balancesum)</b>	<b>23.338</b>	<b>23.397</b>	<b>23.666</b>	<b>23.174</b>	<b>22.788</b>
Selskabskapital	29.750	29.750	29.750	29.750	29.750
<b>Egenkapital</b>	<b>14.256</b>	<b>13.562</b>	<b>13.489</b>	<b>13.254</b>	<b>13.219</b>
Langfristede gældsforpligtelser	7.555	7.946	8.372	7.540	8.076
Kortfristede gældsforpligtelser	1.526	1.888	1.805	2.380	1.493
<b>Driftsomkostninger</b>					
Ejendomsomkostninger	-512	-667	-654	-1.014	-361
<b>Nettoleje</b>	<b>1.843</b>	<b>1.809</b>	<b>1.797</b>	<b>1.375</b>	<b>2.087</b>
<b>Nøgletal</b>					
Egenkapitalforrentning	12,0 %	8,3 %	13,3 %	10,8 %	1,7 %
Egenkapitalandel ultimo	61,1 %	58,0 %	57,0 %	57,2 %	58,0 %
Egenkapital pr. anpart	20.366	19.375	19.270	18.935	18.884
Udlodning pr. anpart	1.500	1.400	1.500	2.200	2.000
Seneste salgspris pr. anpart (kr.)	8.500	9.000	9.000	9.000	9.000
Resultat pr. anpart	2.391	1.605	2.535	2.051	332

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

Resultat af primær drift	Resultat før finansielle poster reguleret for andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger
Egenkapitalforrentning	$\frac{\text{Resultat efter skat} \times 100}{\text{Gennemsnitlig egenkapital}}$
Egenkapitalandel ultimo	$\frac{\text{Egenkapital ultimo} \times 100}{\text{Aktiver ultimo}}$
Egenkapital pr. anpart	$\frac{\text{Egenkapital ultimo}}{\text{Anparter i alt}}$
Udlodning pr. anpart	$\frac{\text{Årets udlodning}}{\text{Anparter i alt}}$
Resultat pr. anpart	$\frac{\text{Årets resultat}}{\text{Anparter i alt}}$

## 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](http://www.viking3.dk).

### Ejendommen i Odense

Ejendommen var pr. 30. september 2022 fuldt udlejet.

### Ejendommen i Aabenraa

Ejendommen var pr. 30 september 2022 udlejet 99 %. Af de ledige arealer er 177 kvm kontorlokaler i østfløjen genudlejet via lokal erhvervsmægler, mens de resterende 36 kvm. ledige kontorlokaler i midter fløjen aktuelt ikke forsøges genudlejet.

### Økonomisk udvikling

Selskabets overskud før dagsværdiregulering og finansiering udgør 1.717 t.kr. mod et budgetteret overskud på 1.572 t.kr. før dagsværdiregulering og finansiering.

Dagsværdiregulering af ejendomme udgør 40 t.kr. mod budgetteret 0 t.kr. Reguleringen er positiv for ejendommen i Odense pga. lejereguleringer og negativ for ejendommen i Aabenraa, som følge af en tilgang grundet forbedringer, der overstiger den positive lejeregulering.

Årets resultat udgør 1.673 t.kr., hvilket anses for tilfredsstillende.

Egenkapitalen udgør pr. 30. september 2022 14.256 t.kr., svarende til 20 t.kr. pr. anpart.

Der foreslåes udlodning 1.050 t.kr., svarende til 1.5 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.



## Årsregnskab 1. oktober 2021 - 30. september 2022

### Resultatopgørelse

Note	kr.	2021/22	2020/21
	<b>Nettoomsætning</b>	2.515.359	2.475.522
	Ejendomsomkostninger	-512.363	-666.825
	Andre eksterne omkostninger	-243.085	-232.479
	<b>Bruttoresultat</b>	1.759.911	1.576.218
2	Personaleomkostninger	-42.000	-52.000
	<b>Resultat af drift før dagsværdireguleringer</b>	1.717.911	1.524.218
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	39.698	-300.000
	<b>Resultat før finansielle poster</b>	1.757.609	1.224.218
	Finansielle omkostninger	-83.865	-100.876
	<b>Årets resultat</b>	1.673.744	1.123.342
	<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
	Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen	1.050.000	980.000
	Overført resultat	623.744	143.342
		1.673.744	1.123.342

## Årsregnskab 1. oktober 2021 - 30. september 2022

### Balance

Note	kr.	2021/22	2020/21
	<b>AKTIVER</b>		
	<b>Anlægsaktiver</b>		
3	<b>Materielle anlægsaktiver</b>		
4	Investeringsejendomme	23.300.000	23.100.000
		<u>23.300.000</u>	<u>23.100.000</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<u>23.300.000</u>	<u>23.100.000</u>
	<b>Omsætningsaktiver</b>		
	<b>Tilgodehavender</b>		
	Andre tilgodehavender	25.845	276.169
	Periodeafgrænsningsposter	11.487	13.147
		<u>37.332</u>	<u>289.316</u>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<u>459</u>	<u>7.404</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<u>37.791</u>	<u>296.720</u>
	<b>AKTIVER I ALT</b>	<u>23.337.791</u>	<u>23.396.720</u>
	<b>PASSIVER</b>		
	<b>Egenkapital</b>		
	Selskabskapital	29.750.000	29.750.000
	Overført resultat	-16.543.818	-17.167.562
	Foreslået udbytte	1.050.000	980.000
	<b>Egenkapital i alt</b>	<u>14.256.182</u>	<u>13.562.438</u>
	<b>Gældsforpligtelser</b>		
5	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		
	Gæld til realkreditinstitutter	6.489.264	6.942.293
	Deposita	1.066.112	1.003.826
		<u>7.555.376</u>	<u>7.946.119</u>
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		
5	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	449.327	438.371
	Gæld til banker	5.454	0
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	37.500	42.888
	Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	887.924	841.363
	Anden gæld	146.028	565.541
		<u>1.526.233</u>	<u>1.888.163</u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<u>9.081.609</u>	<u>9.834.282</u>
	<b>PASSIVER I ALT</b>	<u>23.337.791</u>	<u>23.396.720</u>

1 Anvendt regnskabspraksis

6 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

7 Sikkerhedsstillelser

## Årsregnskab 1. oktober 2021 - 30. september 2022

### Egenkapitalopgørelse

kr.	Selskabskapital	Overført resultat	Foreslået udbytte	I alt
<b>Egenkapital 1. oktober 2021</b>	29.750.000	-17.167.562	980.000	13.562.438
Overført via resultatdisponering	0	623.744	1.050.000	1.673.744
Udbytte	0	0	-980.000	-980.000
<b>Egenkapital 30. september 2022</b>	<b>29.750.000</b>	<b>-16.543.818</b>	<b>1.050.000</b>	<b>14.256.182</b>

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 2022.

## Årsregnskab 1. oktober 2021 - 30. september 2022

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for K/S Viking 3. Ejendomme for 2021/22 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.

#### 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 investeringsejendomme, herunder omkostninger til drift og vedligeholdelse af investeringsejendomme.

##### Andre eksterne omkostninger

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

##### Finansielle omkostninger

Finansielle indtægter indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -udgifter m.v.

## Årsregnskab 1. oktober 2021 - 30. september 2022

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

##### 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

##### Investeringsejendomme

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

##### 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. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

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.

##### Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger.

##### 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.

## Årsregnskab 1. oktober 2021 - 30. september 2022

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

##### 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 nettorealisationsværdien.

##### Dagsværdi

Dagsværdiansættelsen tager udgangspunkt i det primære marked. Hvis et primært marked ikke eksisterer, tages udgangspunkt i det mest fordelagtige marked, som er det marked, som maksimerer prisen på aktivet eller forpligtelsen fratrukket transaktions- og/eller transportomkostninger.

Alle aktiver og forpligtelser, som måles til dagsværdi, eller hvor dagsværdien oplyses, er kategoriseret efter dagsværdihierarkiet, som er beskrevet nedenfor:

Niveau 1: Værdi opgjort ud fra dagsværdien på tilsvarende aktiver/forpligtelser på et velfungerende marked.

Niveau 2: Værdi opgjort ud fra anerkendte værdiansættelsesmetoder på baggrund af observerbare markedsinformationer.

Niveau 3: Værdi opgjort ud fra anerkendte værdiansættelsesmetoder og rimelige skøn foretages på baggrund af ikke-observerbare markedsinformationer.

## Årsregnskab 1. oktober 2021 - 30. september 2022

### Noter

kr.	2021/22	2020/21
<b>2 Personaleomkostninger</b>		
Lønninger	42.000	52.000
	<u>42.000</u>	<u>52.000</u>

Regnskabsposten personaleomkostninger omfatter bestyrelseshonorar til selskabets tre bestyrelsesmedlemmer. Selskabet har herudover ingen ansatte.

### 3 Materielle anlægsaktiver

kr.	Investerings- ejendomme
Kostpris 1. oktober 2021	32.267.750
Tilgange	160.302
Kostpris 30. september 2022	<u>32.428.052</u>
Opskrivninger 1. oktober 2021	-9.167.750
Årets værdireguleringer	39.698
Opskrivninger 30. september 2022	<u>-9.128.052</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. september 2022</b>	<u><u>23.300.000</u></u>

### 4 Investeringsejendomme

Virksomheden foretager investering i udlejningsejendomme. Investeringsejendomme indregnes til dagsværdi med værdiregulering over resultatopgørelsen, jf. reglerne i årsregnskabslovens § 38.

#### Opgørelse af dagsværdi

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. (Niveau 3 i dagsværdihierarkiet)

#### Centrale forudsætninger for den opgjorte 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 % (2020/21: 8 %), mens der for ejendommen i Aabenraa er anvendt en afkastsats på 10 % (2020/21: 10 %).

#### Følsomhedsanalyse

Dagsværdien af investeringsejendommene udgør kr. 23.300 t.kr. pr. 30. september 2022. Den opgjorte dagsværdi er et skøn foretaget af ledelsen på basis af tilgængelige oplysninger og aktuelle forventninger til fremtiden. Følsomheden af det gennemsnitlige afkastkrav kan illustreres ved, at ved en stigning i afkastprocenten på 0,5 %-point pr. ejendom vil dagsværdien falde med kr. 1.100 t.kr. Et fald i afkastprocenten på 0,5 %-point pr. ejendom vil medføre en stigning i dagsværdien på 1.600 t.kr.

## Årsregnskab 1. oktober 2021 - 30. september 2022

### Noter

#### 5 Langfristede gældsforpligtelser

kr.	Gæld i alt 30/9 2022	Afdrag næste år	Langfristet andel	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	6.938.591	449.327	6.489.264	4.700.139
Deposita	1.066.112	0	1.066.112	0
	<u>8.004.703</u>	<u>449.327</u>	<u>7.555.376</u>	<u>4.700.139</u>

#### 6 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

##### Andre økonomiske forpligtelser

Andre økonomiske forpligtelser omfatter administrationsaftaler med opsigelsesvarsler på 9 måneder. Den samlede forpligtelse pr. 30. september 2022 udgør i alt 204 t.kr.

#### 7 Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for virksomhedens gæld over for realkreditinstitutter, der pr. 30. september 2022 udgør 6.939 t.kr., er stillet pant i virksomhedens investeringsejendomme. Den samlede regnskabsmæssige værdi af investeringsejendommene udgør 23.300 t.kr. pr. 30. september 2022.

Til sikkerhed for virksomhedens gæld overfor bankforbindelser, er der afgivet ejerpantebrev i grunde og bygninger for 2.000 t.kr.



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

IP: 146.70.xxx.xxx

2022-12-13 15:40:19 UTC



## Hans-Christian Andersen

### Bestyrelse

På vegne af: K/S Viking 3, Ejendomme

Serienummer: PID:9208-2002-2-843500089242

IP: 146.70.xxx.xxx

2022-12-13 15:47:15 UTC



## Carl Kruse Andersen

### Bestyrelse

På vegne af: K/S Viking 3, Ejendomme

Serienummer: PID:9208-2002-2-189522144396

IP: 87.60.xxx.xxx

2022-12-13 17:11:43 UTC



## Torben Storm Nielsen

### Bestyrelsesformand

På vegne af: K/S Viking 3, Ejendomme

Serienummer: ffd01740-2188-4f2b-a0c0-d9652b93aa46

IP: 37.120.xxx.xxx

2022-12-13 17:26:38 UTC



## Tom Barreth Lassen

### Statsautoriseret revisor

På vegne af: EY Godkendt Revisionspartnerselskab

Serienummer: CVR:30700228-RID:1277382224436

IP: 145.62.xxx.xxx

2022-12-13 17:39:02 UTC



## Hans-Christian Andersen

### Dirigent

På vegne af: K/S Viking 3, Ejendomme

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

IP: 217.149.xxx.xxx

2023-01-23 15:10:25 UTC



Penneo dokumentnøgle: 7ECLG-XZ5MD-SVGEW-F5CGO-5CHLB-VFEN2

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 i indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validator>