

K/S Viking 3. Ejendomme

Gl. Røsnæsvej 13, 4400 Kalundborg

CVR-nr. 12 49 78 73

Årsrapport 2024/25

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 13. januar 2026

Dirigent:

.....
Hans-Christian Andersen

Indhold

Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	5
Oplysninger om selskabet	5
Årsregnskab 1. oktober 2024 - 30. september 2025	9
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Egenkapitalopgørelse	11
Noter	12

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for K/S Viking 3. Ejendomme for regnskabsåret 1. oktober 2024 - 30. september 2025.

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 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2024 - 30. september 2025.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Faaborg, den 11. december 2025
Som Komplementar Viking 3. Medeje ApS

Direktion:

.....
Hans-Christian Andersen
direktør

Bestyrelse:

.....
Torben Storm Nielsen
formand

.....
Hans Jørgen Hansen

.....
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 2024 - 30. september 2025, 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 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2024 - 30. september 2025 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 revisoreres 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:

- u 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.
- u 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.
- u 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- u 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.
- u 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 11. december 2025
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 2024 - 30. september 2025
Hjemmeside	www.viking3.dk
Komplementarens bestyrelse	Torben Storm Nielsen, formand Hans Jørgen Hansen 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.	2024/25	2023/24	2022/23	2021/22	2020/21
Hovedtal					
Nettoomsætning	2.714	2.782	2.712	2.515	2.476
Resultat af primær drift	1.803	1.929	2.040	1.718	1.524
Dagsværdiregulering af investerings- ejendomme	-400	300	900	40	-300
Resultat af finansielle poster	538	-76	-80	-84	-101
Årets resultat	1.941	2.153	2.861	1.674	1.123
Balance					
Anlægsaktiver	24.100	24.500	24.200	23.300	23.100
Omsætningsaktiver	1.412	1.261	820	38	297
Balancesum	25.512	25.761	25.020	23.338	23.397
Selskabskapital	29.750	29.750	29.750	29.750	29.750
Egenkapital	17.992	17.170	16.067	14.256	13.562
Langfristede gældsforpligtelser	6.074	6.574	7.168	7.555	7.946
Kortfristede gældsforpligtelser	1.447	2.017	1.785	1.526	1.888
Ejendomsomkostninger	-578	-541	-361	-512	-667
Nettoleje	2.136	2.242	2.351	2.003	1.809
Nøgletal					
Egenkapitalforrentning	11,0 %	13,0 %	18,9 %	12,0 %	8,3 %
Egenkapitalandel ultimo	70,5 %	66,7 %	64,2 %	61,1 %	58,0 %
Egenkapital pr. anpart	25.703	24.529	22.953	20.366	19.375
Udlodning pr. anpart	1.900	1.600	1.500	1.500	1.400
Seneste salgspris pr. anpart (kr.)	14.000	9.500	9.000	8.500	9.000
Resultat pr. anpart	2.773	3.076	4.087	2.391	1.605

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

Resultat af primær drift	Resultat af drift før dagsværdireguleringer +/- andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger
Egenkapitalforrentning	$\frac{\text{Årets resultat efter skat} \times 100}{\text{Gennemsnitlig egenkapital}}$
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

Hoved- og nøgletal (fortsat)

Ledelsesberetning

Beretning

Selskabets 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 erhvervsejendomme 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 2025 udlejet 90%. Ejendommens største lejer opsagde i foråret sine 2 lejemål, hvoraf forretningslejemålet er genudlejet, mens lagerlejemålet er ledigt. Der er drøftelser med anden lejer i ejendommen om delvis overtagelse af lagerlejemålet.

Ejendommen i Aabenraa

Ejendommen var pr. 30. september 2025 udlejet 99%. Resterende ledigt kontorareal udgør 36 kvm, og forsøges udlejet, men stilles til rådighed for ejendommens hovedlejer mod dennes betaling af forbrug.

Økonomisk udvikling

Selskabets overskud før dagsværdiregulering og finansiering udgør 1.803 t.kr. mod et budgetteret overskud på 1.815 t.kr. før dagsværdiregulering og finansielle poster.

Dagsværdiregulering af ejendomme udgør -400 t.kr. mod budgetteret 0 t.kr. Reguleringen er negativ p.g.a. genudlejning til lavere niveau og ledigt lejemål.

Årets resultat udgør 1.941 t.kr., hvilket anses for tilfredsstillende.

Egenkapitalen udgør pr. 30. september 2025 17.992 t.kr., svarende til kr. 25,7 t.kr. pr. anpart. Der foreslås udlodning 1.330 t.kr., svarende til 1,9 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 2025/26 forventer ledelsen et overskud før dagsværdiregulering og finansiering i intervallet 1.800-2.100 t.kr.

Årsregnskab 1. oktober 2024 - 30. september 2025

Resultatopgørelse

Note	kr.	<u>2024/25</u>	<u>2023/24</u>
	Nettoomsætning	2.714.038	2.782.499
	Ejendomsomkostninger	-577.682	-540.649
	Andre eksterne omkostninger	<u>-276.203</u>	<u>-271.041</u>
	Bruttoresultat	1.860.153	1.970.809
2	Personaleomkostninger	<u>-57.000</u>	<u>-42.000</u>
	Resultat af drift før dagsværdireguleringer	1.803.153	1.928.809
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	<u>-400.000</u>	<u>300.000</u>
	Resultat før finansielle poster	1.403.153	2.228.809
	Finansielle indtægter	611.536	2.461
	Finansielle omkostninger	<u>-73.293</u>	<u>-78.010</u>
	Årets resultat	<u><u>1.941.396</u></u>	<u><u>2.153.260</u></u>
	 Forslag til resultatdisponering		
	Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen	1.330.000	1.120.000
	Overført resultat	<u>611.396</u>	<u>1.033.260</u>
		<u><u>1.941.396</u></u>	<u><u>2.153.260</u></u>

Årsregnskab 1. oktober 2024 - 30. september 2025

Balance

Note	kr.	<u>2024/25</u>	<u>2023/24</u>
	AKTIVER		
	Anlægsaktiver		
3	Materielle anlægsaktiver		
	Investeringsejendomme	<u>24.100.000</u>	<u>24.500.000</u>
		<u>24.100.000</u>	<u>24.500.000</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>24.100.000</u>	<u>24.500.000</u>
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender		
	Andre tilgodehavender	105.354	76.004
	Periodeafgrænsningsposter	<u>8.648</u>	<u>11.597</u>
		<u>114.002</u>	<u>87.601</u>
	Likvide beholdninger	<u>1.298.117</u>	<u>1.173.594</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>1.412.119</u>	<u>1.261.195</u>
	AKTIVER I ALT	<u><u>25.512.119</u></u>	<u><u>25.761.195</u></u>
	PASSIVER		
	Egenkapital		
	Selskabskapital	29.750.000	29.750.000
	Overført resultat	-13.088.254	-13.699.650
	Foreslået udbytte	<u>1.330.000</u>	<u>1.120.000</u>
	Egenkapital i alt	<u>17.991.746</u>	<u>17.170.350</u>
	Gældsforpligtelser		
4	Langfristede gældsforpligtelser		
	Gæld til realkreditinstitutter	5.146.721	5.595.570
	Deposita	<u>926.780</u>	<u>978.682</u>
		<u>6.073.501</u>	<u>6.574.252</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser		
4	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	453.359	452.006
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	97.357	127.184
	Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	605.718	1.072.473
	Deposita	139.089	193.249
	Anden gæld	<u>151.349</u>	<u>171.681</u>
		<u>1.446.872</u>	<u>2.016.593</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>7.520.373</u>	<u>8.590.845</u>
	PASSIVER I ALT	<u><u>25.512.119</u></u>	<u><u>25.761.195</u></u>

1 Anvendt regnskabspraksis

5 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Årsregnskab 1. oktober 2024 - 30. september 2025**Egenkapitalopgørelse**

kr.	Selskabskapital	Overført resultat	Foreslået udbytte	I alt
Egenkapital 1. oktober 2023	29.750.000	-14.732.910	1.050.000	16.067.090
Overført via resultatdisponering	0	1.033.260	1.120.000	2.153.260
Udloddet udbytte	0	0	-1.050.000	-1.050.000
Egenkapital 1. oktober 2024	29.750.000	-13.699.650	1.120.000	17.170.350
Overført via resultatdisponering	0	611.396	1.330.000	1.941.396
Udloddet udbytte	0	0	-1.120.000	-1.120.000
Egenkapital 30. september 2025!	29.750.000	-13.088.254	1.330.000	17.991.746

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 2025.

Årsregnskab 1. oktober 2024 - 30. september 2025

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for K/S Viking 3. Ejendomme for 2024/25 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse Bvirksomheder 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.).

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Virksomheden har valgt IAS 18 som fortolkningsbidrag for indregning af omsætning.

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 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, inkl. feriepenge og pensioner, samt andre omkostninger til social sikring m.v. til virksomhedens medarbejdere.

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.

Årsregnskab 1. oktober 2024 - 30. september 2025

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Balancen

Investeringsejendomme

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

Tilgodehavender

Virksomheden har valgt IAS 39 som fortolkningsbidrag for nedskrivninger af finansielle tilgodehavender.

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringsrate 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.

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

Virksomheden har valgt IAS 39 som fortolkningsbidrag til indregning og måling af gældsforpligtelser.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealisationsværdien.

Årsregnskab 1. oktober 2024 - 30. september 2025

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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.

Hvis det ikke er muligt at opgøre en pålidelig dagsværdi efter ovenstående niveauer, måles aktivet eller forpligtelsen til kostprisen.

kr.	<u>2024/25</u>	<u>2023/24</u>
2 Personaleomkostninger		
Lønninger	<u>57.000</u>	<u>42.000</u>
	<u>57.000</u>	<u>42.000</u>

Regnskabsposten personaleomkostninger omfatter bestyrelseshonorar til selskabets tre bestyrelsesmedlemmer.

Gennemsnitligt antal heltidsbeskæftigede	<u>0</u>	<u>0</u>
--	----------	----------

3 Materielle anlægsaktiver

kr.	<u>Investerings- ejendomme</u>
Kostpris 1. oktober 2024	<u>32.428.052</u>
Kostpris 30. september 2025	<u>32.428.052</u>
Opskrivninger 1. oktober 2024	<u>-7.928.052</u>
Årets værdireguleringer	<u>-400.000</u>
Opskrivninger 30. september 2025	<u>-8.328.052</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2025	<u>24.100.000</u>

Årsregnskab 1. oktober 2024 - 30. september 2025

Noter

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 % (2023/24: 8 %), mens der for ejendommen i Aabenraa er anvendt en afkastsats på 10 % (2023/24: 10 %).

Følsomhedsanalyse

Dagsværdien af investeringsejendommene udgør kr. 24.100 t.kr. pr. 30. september 2025. 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 kr. 1.300 t.kr. Et fald i afkastprocenten på 0,5 %-point pr. ejendom vil medføre en stigning i dagsværdien på 1.500 t.kr.

4 Langfristede gældsforpligtelser

kr.	Gæld i alt 30/9 2025	Kortfristet andel	Langfristet andel	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	5.600.080	453.359	5.146.721	3.339.426
Deposita	926.780	0	926.780	0
	<u>6.526.860</u>	<u>453.359</u>	<u>6.073.501</u>	<u>3.339.426</u>

5 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 2025 udgør i alt 230 t.kr.

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for virksomhedens gæld over for realkreditinstitutter, der pr. 30. september 2025 udgør 5.600 t.kr., er stillet pant i virksomhedens investeringsejendomme. Den samlede regnskabsmæssige værdi af investeringsejendommene udgør 24.100 t.kr. pr. 30. september 2025.

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