

*Erhvervsstyrelsen*

***K/S Nykøbing 2003  
c/o E-Account  
Frisegade 18 A  
4800 Nykøbing F***

***CVR-nr. 27242049***

***ÅRSRAPPORT  
for perioden  
1. januar 2015 til 31. december 2015***

Opstillet med revision

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling  
den 7 / 5 2016

---

Kenn Esbensen  
dirigent

## INDHOLDSFORTEGNELSE

### **Påtegninger**

Ledelsespåtegning .....	3
Den uafhængige revisors erklæringer .....	4

### **Ledelsesberetning mv.**

Selskabsoplysninger .....	6
Ledelsesberetning .....	7

### **Årsregnskab 1. januar - 31. december 2015**

Anvendt regnskabspraksis .....	8
Resultatopgørelse .....	12
Balance .....	13
Noter .....	15

## LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2015 for K/S Nykøbing 2003, c/o E-Account.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2015.

Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Nykøbing F, den 5 / 5 2016

### **Komplementar**

Kenn Esbensen

### **Bestyrelse**

Klaus Buhl

Niels Jacob True

Kenn Esbensen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

**Til kapitalejerne af K/S Nykøbing 2003 c/o E-Account**

**Revisionspåtegning på årsregnskabet**

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Nykøbing 2003, c/o E-Account for perioden 1. januar - 31. december 2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

**Ledelsens ansvar for årsregnskabet**

Selskabets ledelse 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 revisionshandlinger 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 selskabets 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 selskabets 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 vor 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. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

**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.

Maribo, den 6/5-2015

Buch & Nørgaard A/S

CVR-nr.: 71344517

*K/S Nykøbing 2003*  
*c/o E-Account*

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

Jan Buch  
Registreret revisor FSR

SELSKABSOPLYSNINGER

<b>Selskabet</b>	K/S Nykøbing 2003 c/o E-Account Frisegade 18 A 4800 Nykøbing F
	CVR-nr.: 27 24 20 49 Stiftet: 1. april 2003 Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Bestyrelse</b>	Klaus Buhl Niels Jacob True Kenn Esbensen
<b>Komplementar</b>	Kenn Esbensen Niels True Klaus Buhl
<b>Pengeinstitut</b>	Nordea Slotsgade 1-3 4800 Nykøbing F
<b>Revisor</b>	Buch & Nørgaard A/S Kleins Vej 7 4930 Maribo

## LEDELSESBERETNING

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter har i lighed med tidligere år bestået af udlejning af fast ejendom samt andet efter ledelsens skøn derved beslægtet virksomhed.

### **Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold**

Regnskabsåret som er selskabets 13. har haft en tilfredsstillende indtjening. Resultatet af selskabets omprioritering af ejendommen er nu slået igennem og har påvirket resultatet i positiv retning. Ledelsen anser derfor resultatet som tilfredsstillende.

### **Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag**

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### GENERELT

Årsregnskabet for K/S Nykøbing 2003, c/o E-Account for 2015 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

#### Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsregnskabet aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterer på balancedagen.

Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

### RESULTATOPGØRELSEN

#### Generelt

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

#### Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne ”nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer, varer under fremstilling og handelsvarer, andre driftsindtægter, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger”.

#### Investeringsjendommenes driftsomkostninger

Investeringsjendommenes driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikring og vedligeholdelse samt fællesomkostninger.

#### Administrationsomkostninger



## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Administrationsomkostninger omfatter omkostninger til ledelsen, det administrative personale, kontoromkostninger, afskrivninger m.v.

### **Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer**

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer omfatter varekøb med fradrag af rabatter samt årets forskydning i varebeholdningerne.

### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

### **Andre driftsomkostninger**

Andre driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens væsentligste aktivitet.

### **Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Udbytte fra andre kapitalandele indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklarerer.

### **Ekstraordinære indtægter og omkostninger**

Ekstraordinære indtægter og omkostninger indeholder indtægter og omkostninger, som hidrører fra begivenheder eller transaktioner, der klart afviger fra den ordinære drift, og som ikke forventes at være af tilbagevendende karakter.

## **BALANCEN**

### **Materielle anlægsaktiver**

Investeringsjendomme er ejendomme, der besiddes for at opnå lejeindtægter og kapitalgevinster ved et eventuelt efterfølgende salg.

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervsjendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommens vedligeholdelsestilstand samt budgetterne for det kommende år.

Nettoforrentningen beregnes som de samlede huslejeindtægter med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse samt administration, som pålignes investeringsejendommene divideret med investeringsejendommens regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdiregulering af

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

investeringsejendomme".

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivning på investeringsejendommene.

Ændringer i dagsværdien indregnes i egenkapitalen under posten "Reserve for opskrivning".

### **Deposita**

Deposita måles til anskaffelsespris.

### **Investeringsejendomme**

Investeringsejendomme er ejendomme, der besiddes for at opnå lejeindtægter og kapitalgevinster ved et eventuelt efterfølgende salg.

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervs ejendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommens vedligeholdelsestilstand samt budgetterne for det kommende år.

Nettoforrentningen beregnes som de samlede huslejeindtægter med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse samt administration, som pålignes investeringsejendommene divideret med investeringsejendommens regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdiregulering af investeringsejendomme".

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivning på investeringsejendommene.

### **Gældsforpligtelser**

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede og associerede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

RESULTATOPGØRELSE  
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2015

	2015	2014 kr. 1000
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....	<b>1.212.283</b>	<b>1.270</b>
<b>Resultat af ordinær drift før dagsværdireguleringer</b> .....	<b>1.212.283</b>	<b>1.270</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme .....	-500.000	0
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....	<b>712.283</b>	<b>1.270</b>
Andre finansielle indtægter .....	1.401	0
Andre finansielle omkostninger .....	-349.878	-1.069
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....	<b>363.806</b>	<b>201</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....	<b>363.806</b>	<b>201</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>		
Overført resultat .....	363.806	201
<b>DISPONERET I ALT</b> .....	<b>363.806</b>	<b>201</b>

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2015  
AKTIVER

	2015	2014 kr. 1000
1 Grunde og bygninger.....	19.000.000	19.500
<b>Materielle anlægsaktiver .....</b>	<b>19.000.000</b>	<b>19.500</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER .....</b>	<b>19.000.000</b>	<b>19.500</b>
Forudbetaling for varer.....	26.519	0
<b>Varebeholdninger .....</b>	<b>26.519</b>	<b>0</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser .....	0	45
<b>Tilgodehavender .....</b>	<b>0</b>	<b>45</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>	<b>26.519</b>	<b>45</b>
<b>AKTIVER .....</b>	<b>19.026.519</b>	<b>19.545</b>

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2015  
PASSIVER

	2015	2014 kr. 1000
Virksomhedskapital.....	875.000	875
Overført resultat .....	3.068.585	2.704
<b>2 EGENKAPITAL .....</b>	<b>3.943.585</b>	<b>3.579</b>
Prioritetsgæld .....	8.398.726	8.506
Kreditinstitutter .....	4.229.210	4.855
Deposita.....	471.692	472
<b>3 Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>13.099.628</b>	<b>13.833</b>
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser .....	627.483	492
<b>4 Kreditinstitutter .....</b>	<b>441.751</b>	<b>809</b>
Leverandører af varer og tjenesteydelser .....	723.143	702
Anden gæld .....	190.929	130
<b>Kortfristede gældsforpligtelser .....</b>	<b>1.983.306</b>	<b>2.133</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE.....</b>	<b>15.082.934</b>	<b>15.966</b>
<b>PASSIVER .....</b>	<b>19.026.519</b>	<b>19.545</b>
5 Eventualposter mv.		
6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

NOTER

	Grunde og bygninger
<b>1 Materielle anlægsaktiver</b>	
Kostpris, primo.....	17.699.200
Kostpris 31. december 2015	17.699.200
Opskrivninger, primo .....	1.800.800
Afgang i årets løb .....	-500.000
Opskrivninger 31. december 2015	1.300.800
<b>Materielle anlægsaktiver i alt.....</b>	<b>19.000.000</b>

	Primo	Forslag til resultatdisponering	Ultimo
<b>2 Egenkapital</b>			
Virksomhedskapital.....	875.000	0	875.000
Overført resultat .....	2.704.779	363.806	3.068.585
	<u>3.579.779</u>	<u>363.806</u>	<u>3.943.585</u>

	Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo	Restgæld efter 5 år
<b>3 Langfristede gældsforpligtelser</b>			
Prioritetsgæld .....	8.506.209	8.398.726	7.442.626
Kreditinstitutter .....	4.855.480	4.229.210	2.180.000
Deposita.....	471.692	471.692	471.692
	<u>13.833.381</u>	<u>13.099.628</u>	<u>10.094.318</u>

NOTER

	2015	2014 kr. 1000
<b>4 Kreditinstitutter</b>		
Pengeinstitutter.....	441.751	809
<b>Kreditinstitutter i alt.....</b>	<b>441.751</b>	<b>809</b>

**5 Eventualposter mv.**

Der er ikke påtaget eventualforpligtelser.

**6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for realkreditgæld til Nykredit er der tinglyst ejerpant i selskabets ejendomme med hhv. 6.480.000 kr. og 2.160.000 kr. Til sikkerhed for erhvervslån er der tinglyst ejerpantebrev på 6.200.000 kr. Værdien af de pantsatte bygninger er i regnskabet opført til 19.000.000 kr.

## Kenn Esbensen

Bestyrelsesmedlem

Underskrevet med privat NemID

Tidspunkt for underskrift: 04-06-2016 kl.: 08:35:44

 NEM ID

## Kenn Esbensen

Direktør

Underskrevet med privat NemID

Tidspunkt for underskrift: 04-06-2016 kl.: 08:35:44

 NEM ID

## Kenn Esbensen

Dirigent

Underskrevet med privat NemID

Tidspunkt for underskrift: 04-06-2016 kl.: 08:35:44

 NEM ID

## Niels Jacob True

Bestyrelsesmedlem

Underskrevet med privat NemID

Tidspunkt for underskrift: 01-06-2016 kl.: 19:18:13

 NEM ID

## Klaus Buhl

Bestyrelsesformand

Underskrevet med privat NemID

Tidspunkt for underskrift: 01-06-2016 kl.: 20:15:31

 NEM ID

## Jan Buch

Revisor

Underskrevet med NemID medarbejdersignatur

Tidspunkt for underskrift: 04-06-2016 kl.: 10:23:47

 NEM ID

Dette dokument er underskrevet med esignatur. Dokumentet er forseglet og tidsstempelt af uvildig og betroet tredjepart. Indlejret i dokumentet er det originale aftaledokument og et signeret dataobjekt for hver underskriver. Det signerede dataobjekt indeholder en matematisk hashværdi beregnet på det originale aftaledokument, så det altid kan påvises, at det er lige netop dette dokument der er underskrevet. Der er dermed altid mulighed for at validere originaliteten og gyldigheden af underskrifterne og disse kan altid lættes som bevisførelse.

Signaturen er OCES-certificeret og overholder derfor alle offentlige anbefalinger og lovgivninger for digitale signaturer. Med esignatur OCES - certificerede løsning sikres det, at alle danske og europæiske lovgivninger bliver overholdt i forhold til personfølsomme oplysninger og gyldige digitale signaturer.

Ønsker du mere information om digitale dokumenter underskrevet med esignatur, kan du besøge vores videnscenter på [www.esignatur.dk/videnscenter](http://www.esignatur.dk/videnscenter)