

*Erhvervsstyrelsen*

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

*CVR-nr. 27242049*

*ÅRSRAPPORT  
for perioden  
1. januar 2016 til 31. december 2016*

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling  
den 4/5 2017

  
Kenn Esbensen  
dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

<b>Ledelsesberetning mv.</b>	
Selskabsoplysninger .....	3
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning .....	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning.....	5
<b>Ledelsesberetning mv.</b>	
Ledelsesberetning.....	8
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2016</b>	
Anvendt regnskabspraksis.....	9
Resultatopgørelse .....	12
Balance.....	13
Noter.....	15

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>Komplementar</b>	Kenn Esbensen Niels True Klaus Buhl
<b>Pengeinstitut</b>	Nykredit Bank Nykredit Bank Langgade 10 4800 Nykøbing F
<b>Revisor</b>	Buch & Nørgaard A/S Kleins Vej 7 4930 Maribo

## LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2016 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

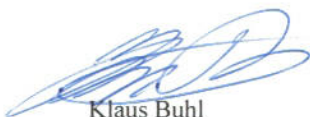
Nykøbing F, den 3/4 2017

### Komplementar



Kenn Esbensen

### Bestyrelse



Klaus Buhl



Niels Jacob True



Kenn Esbensen

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

### Til kapitalejerne i K/S Nykøbing 2003 c/o E-Account Revisionspåtegning på årsregnskabet

#### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Nykøbing 2003 c/o E-Account for perioden 1. januar - 31. december 2016, der omfatter resultatopgørelse, balance 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. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2016 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". 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. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

#### 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.

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 revisionshandling 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 konklusioner 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 blandt andet 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.

Maribo, den 4/4 2017

Buch & Nørgaard A/S

CVR-nr.: 71344517

  
Jan Buch

Registreret revisor FSR

## 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 14. har haft en tilfredsstillende omsætning og indtjening. Ledelsen anser derfor årets resultat 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 2016 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler for klasse C-selskaber.

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”.

#### Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.



## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### **Investeringsjendommenes driftsomkostninger**

Investeringsjendommenes driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikring og vedligeholdelse samt fællesomkostninger.

### **Administrationsomkostninger**

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

### **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.

## **BALANCEN**

### **Materielle anlægsaktiver**

#### **Investeringsjendomme**

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 ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Ejendommenes 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, ejendommenes 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 investeringsjendommene divideret med investeringsjendommenes regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.

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

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

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### **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 2016

	2016	2015 kr. 1000
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....	<b>904.912</b>	<b>1.213</b>
<b>Resultat af ordinær drift før dagsværdireguleringer</b> .....	<b>904.912</b>	<b>1.213</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme .....	0	-500
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....	<b>904.912</b>	<b>713</b>
Andre finansielle indtægter .....	0	1
Andre finansielle omkostninger .....	-324.147	-350
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....	<b>580.765</b>	<b>364</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....	<b>580.765</b>	<b>364</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>		
Overført resultat .....	580.765	364
<b>DISPONERET I ALT</b> .....	<b>580.765</b>	<b>364</b>

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2016  
AKTIVER

	2016	2015 kr. 1000
1 Grunde og bygninger.....	19.000.000	19.000
<b>Materielle anlægsaktiver .....</b>	<b>19.000.000</b>	<b>19.000</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER .....</b>	<b>19.000.000</b>	<b>19.000</b>
Forudbetaling for varer.....	0	27
<b>Varebeholdninger .....</b>	<b>0</b>	<b>27</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser .....	81.625	0
Periodeafgrænsningsposter.....	25.128	0
<b>Tilgodehavender .....</b>	<b>106.753</b>	<b>0</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>	<b>106.753</b>	<b>27</b>
<b>AKTIVER .....</b>	<b>19.106.753</b>	<b>19.027</b>



BALANCE PR. 31. DECEMBER 2016  
PASSIVER

	2016	2015 kr. 1000
Virksomhedskapital.....	875.000	875
Overført resultat .....	3.649.350	3.069
<b>2 EGENKAPITAL .....</b>	<b>4.524.350</b>	<b>3.944</b>
Prioritetsgæld .....	8.290.769	8.399
Kreditinstitutter .....	3.708.155	4.229
Deposita.....	535.000	472
<b>3 Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>12.533.924</b>	<b>13.100</b>
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser.....	632.957	627
<b>4 Kreditinstitutter .....</b>	<b>654.298</b>	<b>442</b>
Leverandører af varer og tjenesteydelser .....	707.226	723
Anden gæld .....	53.998	191
<b>Kortfristede gældsforpligtelser .....</b>	<b>2.048.479</b>	<b>1.983</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE</b> .....	<b>14.582.403</b>	<b>15.083</b>
<b>PASSIVER .....</b>	<b>19.106.753</b>	<b>19.027</b>
5 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.		
6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

NOTER

	Grunde og bygninger
<b>1 Materielle anlægsaktiver</b>	
Kostpris, primo.....	17.699.200
Kostpris 31. december 2016	17.699.200
Opskrivninger, primo .....	1.300.800
Opskrivninger 31. december 2016	1.300.800
<b>Materielle anlægsaktiver i alt.....</b>	<b>19.000.000</b>

Østergågade 31-39 er offentligt vurderet til kr. 18.400.000.

Dagsværdien er målt til kr. 19.000.000. Ved dagsværdiberegningen er anvendt en afkastbaseret model. Forrentningskravet er fastsat til 6,3%.

	Primo	Forslag til resultatdisponering	Ultimo
<b>2 Egenkapital</b>			
Virksomhedskapital.....	875.000	0	875.000
Overført resultat .....	3.068.585	580.765	3.649.350
	<u>3.943.585</u>	<u>580.765</u>	<u>4.524.350</u>

	Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo	Restgæld efter 5 år
<b>3 Langfristede gældsforpligtelser</b>			
Prioritetsgæld .....	8.398.726	8.290.769	6.894.592
Kreditinstitutter .....	4.229.210	3.708.155	1.660.000
Deposita.....	471.692	535.000	0
	<u>13.099.628</u>	<u>12.533.924</u>	<u>8.554.592</u>

NOTER

	2016	2015 kr. 1000
<b>4 Kreditinstitutter</b>		
Nykredit 8117 3515243.....	654.098	442
Nykredit 8117 3515405.....	200	0
<b>Kreditinstitutter i alt.....</b>	<b>654.298</b>	<b>442</b>
<b>5 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.</b>		
Der er ikke påtaget eventualforpligtelser.		
<b>6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
Til sikkerhed for gæld til Nykredit er der tinglyst realkreditpantebreve 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 udgør 19.000.000 kr.		