

Erhvervsstyrelsen

K/S Nykøbing 2003, c/o Lignum IT ApS

***Vibehaven 500
4800 Nykøbing F***

CVR-nr. 27242049

***ÅRSRAPPORT
for perioden
1. januar 2022 til 31. december 2022***

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling
den 16/5 2023

Kenn Esbensen
dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

Ledelsesberetning mv.	
Selskabsoplysninger.....	3
Påtegninger	
Ledespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning.....	5
Ledelsesberetning mv.	
Ledelsesberetning.....	8
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2022	
Anvendt regnskabspraksis.....	9
Resultatopgørelse	12
Balance.....	13
Egenkapitalopgørelse	15
Noter.....	16

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	K/S Nykøbing 2003, c/o Lignum IT ApS Vibehaven 500 4800 Nykøbing F
	Telefon: 69 16 66 61 E-mail: bk@lignum.dk
	CVR-nr.: 27 24 20 49 Stiftet: 1. april 2003 Kommune: Guldborgsund Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Kenn Esbensen Klaus Buhl Niels Jacob True
Komplementar	Kenn Esbensen Niels True Klaus Buhl
Pengeinstitut	Nykredit Bank Langgade 10 4800 Nykøbing F
Revisor	Buch & Nørgaard A/S Kleins Vej 7 4930 Maribo

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og komplementar har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2022 for K/S Nykøbing 2003, c/o Lignum IT ApS.

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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Nykøbing F, den 8/5 2023

Komplementar

Kenn Esbensen

Klaus Buhl

Niels Jacob True

Bestyrelse

Kenn Esbensen

Klaus Buhl

Niels Jacob True

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til kapitalejerne i K/S Nykøbing 2003, c/o Lignum IT ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Nykøbing 2003, c/o Lignum IT ApS for perioden 1. januar - 31. december 2022, 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 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".

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.

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 revisionshandlingerne som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

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.
- 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 9/5 2023

Buch & Nørgaard A/S

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

CVR-nr.: 71344517

Jan Buch
Registreret revisor
mne2445

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

Selskabet har fortsat sine normale driftsaktiviteter. Der har ikke været enkeltstående begivenheder i regnskabsåret, som er af så væsentlig karakter, at det kræver omtale i ledelsesberetningen.

Årets udvikling og resultat anses for 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 Lignum IT ApS for 2022 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

Årsregnskabet 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.

Investeringsjendommenes driftsomkostninger

Investeringsjendommenes driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikring og vedligeholdelse.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Andre eksterne omkostninger

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

Resultat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder, associerede virksomheder og kapitalinteresser

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte tilknyttede og associerede virksomheders resultater efter skat.

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

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 erhvervsejendomme 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.

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

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder indregnes i balancen til kostpris. I kostprisen indgår købsvederlaget opgjort til dagsværdi med tillæg af direkte købsomkostninger. I tilfælde, hvor kostprisen overstiger genindvindingsværdien, nedskrives til denne lavere værdi.

Tilgodehavender

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter på bankkonti samt kontante beholdninger.

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, kapitalinteresser samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

RESULTATOPGØRELSE
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2022

	2022	2021 kr. 1000
BRUTTOFORTJENESTE	851.084	749
Resultat af drift før dagsværdireguleringer.....	851.084	749
1 Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-859.000	-390
DRIFTSRESULTAT	-7.916	359
Andre finansielle omkostninger	-183.879	-127
RESULTAT FØR SKAT	-191.795	232
ÅRETS RESULTAT	-191.795	232
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Overført resultat	-191.795	232
DISPONERET I ALT	-191.795	232

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2022

AKTIVER

	2022	2021 kr. 1000
2 Investeringsejendomme.....	14.480.000	15.339
Materielle anlægsaktiver	14.480.000	15.339
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder.....	40.000	0
Finansielle anlægsaktiver	40.000	0
ANLÆGSAKTIVER	14.520.000	15.339
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	47.172	92
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	100.000	0
Periodeafgrænsningsposter.....	0	18
Tilgodehavender	147.172	110
Likvide beholdninger	600	1
OMSÆTNINGSAKTIVER	147.772	111
AKTIVER	14.667.772	15.450

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2022
PASSIVER

	2022	2021 kr. 1000
Virksomhedskapital.....	875.000	875
Overført resultat	3.413.472	3.606
EGENKAPITAL	4.288.472	4.481
Prioritetsgæld	7.526.140	7.370
Kreditinstitutter	789.259	1.442
Deposita.....	475.000	535
3 Langfristede gældsforpligtelser.....	8.790.399	9.347
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser.....	766.596	1.010
Kreditinstitutter	669.757	86
Leverandører af varer og tjenesteydelser	31.500	18
Anden gæld	121.048	508
Kortfristede gældsforpligtelser	1.588.901	1.622
GÆLDSFORPLIGTELSE	10.379.300	10.969
PASSIVER	14.667.772	15.450
4 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.		
5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	2022	2021 kr. 1000
Virksomhedskapital primo	875.000	875
Virksomhedskapital ultimo	875.000	875
Overført resultat, primo	3.605.267	3.374
Årets resultat	-191.795	232
Overført resultat ultimo	3.413.472	3.606
EGENKAPITAL	4.288.472	4.481

NOTER

	2022	2021 kr. 1000
1 Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-859.000	-390
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme i alt.....	-859.000	-390
		Investeringsejen- domme
2 Materielle anlægsaktiver		
Kostpris, primo.....		17.854.200
Kostpris 31. december 2022		17.854.200
Opskrivninger, primo		-2.515.200
Årets opskrivninger		-859.000
Opskrivninger 31. december 2022		-3.374.200
Materielle anlægsaktiver i alt.....		14.480.000

Dagsværdiforudsætninger:

Ejendommen Østergågade 31-39 er beliggende i centrum i Nykøbing F. med 4 erhvervslejemål, hvoraf de 3 er udlejede.

Dagsværdien af ejendommen vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmetode, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et afkastkrav ud fra beliggenhed og vedligeholdelsesstand.

Driftsafkastet for det kommende år er budgetteret til kr. 868.797. Afkastkravet er fastsat til 6,0%. Dagsværdien er beregnet til kr. 14.480.000.

Som følge af, at investeringsejendommen indregnes til dagsværdi vil der altid være en almindelig iboende risiko ved indregning og måling. Dagsværdien ved et afkastkrav på 7,0% beregnes således til kr. 12.411.000.

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

NOTER

	Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo	Restgæld efter 5 år
3 Langfristede gældsforpligtelser			
Prioritetsgæld	7.369.901	7.526.140	4.950.412
Kreditinstitutter	1.441.952	789.259	0
Deposita.....	535.000	475.000	0
	<u>9.346.853</u>	<u>8.790.399</u>	<u>4.950.412</u>

4 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

Der er ingen eventualforpligtelser.

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgælden er sikret med pant i selskabets ejendomme. Til sikkerhed for engagementet med pengeinstitut er der tinglyst ejerpantebrev på 6.200.000 kr.

Bogført værdi af de pantsatte bygninger udgør kr. 14.480.000.

Kenn Esbensen

Navnet returneret af dansk MitID var:
Kenn Esbensen
Direktør
ID: 2c5f6369-1d99-4469-85f0-a8593955712b
Tidspunkt for underskrift: 26-05-2023 kl.: 06:36:11
Underskrevet med MitID



Kenn Esbensen

Navnet returneret af dansk MitID var:
Kenn Esbensen
Bestyrelsesmedlem
ID: 2c5f6369-1d99-4469-85f0-a8593955712b
Tidspunkt for underskrift: 26-05-2023 kl.: 06:36:11
Underskrevet med MitID



Kenn Esbensen

Navnet returneret af dansk MitID var:
Kenn Esbensen
Dirigent
ID: 2c5f6369-1d99-4469-85f0-a8593955712b
Tidspunkt for underskrift: 26-05-2023 kl.: 06:36:11
Underskrevet med MitID



Niels True

Navnet returneret af dansk MitID var:
Niels Jacob True
Bestyrelsesmedlem
ID: 4b7cc45b-3078-4bed-a26d-9266103c73ba
Tidspunkt for underskrift: 26-05-2023 kl.: 09:03:02
Underskrevet med MitID



Klaus Buhl

Navnet returneret af dansk MitID var:
Klaus Buhl
Bestyrelsesmedlem
ID: 3e9af84e-0174-48f1-a1b7-5df0060a4dd8
Tidspunkt for underskrift: 26-05-2023 kl.: 08:09:22
Underskrevet med MitID



Jan Buch

Navnet returneret af dansk NemID var:
Jan Buch
Revisor
ID: 1061282182691
Tidspunkt for underskrift: 27-05-2023 kl.: 10:24:13
Underskrevet med NemID

NEM ID