

*NICOLAI, Nakskov ApS
Søndergade 26-28
4900 Nakskov*

CVR-nr: 44 96 36 12

*ÅRSRAPPORT
1. oktober 2017 - 30. september 2018*

(53. regnskabsår)

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 1. februar 2019



Erik Skjødt, Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

Ledelsesberetning mv.

Selskabsoplysninger	3
---------------------------	---

Påtegninger

Ledelsespåtegning	4
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	5

Ledelsesberetning mv.

Ledelsesberetning	6
-------------------------	---

Årsregnskab 1. oktober 2017 - 30. september 2018

Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter	13

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	NICOLAI, Nakskov ApS Søndergade 26-28 4900 Nakskov
	Telefon: 54 92 20 23 E-mail: butik_nicolai@firma.tele.dk
	CVR-nr.: 44 96 36 12 Stiftet: 9. august 1974 Kommune: Lolland Regnskabsår: 1. oktober - 30. september
Direktion	Erik Skjødt
Pengeinstitut	Jyske Bank Nygade 4 4900 Nakskov
Revisor	DAN REVISION NAKSKOV A/S Registrerede revisorer Danagade 11 4900 Nakskov
Ejerforhold	Erik Skjødt Nakskov
Væsentligste aktivitet	Drift af udlejningsejendom
Generalforsamling	Ordinær generalforsamling afholdes 1. februar 2019 på selskabets adresse.

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. oktober 2017 - 30. september 2018 for NICOLAI, Nakskov ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsrapporten, der ikke er revideret, aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. oktober 2017 - 30. september 2018.

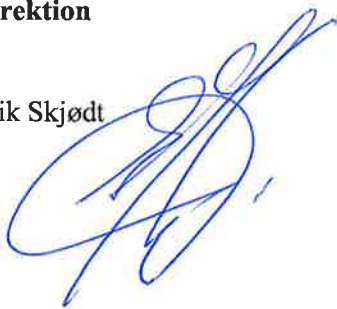
Ledelsesberetningen indeholder efter min opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Nakskov, den 1/12 2019

Direktion

Erik Skjødt



REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF ÅRSREGNSKAB

Til den daglige ledelse i NICOLAI, Nakskov ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for NICOLAI, Nakskov ApS for perioden 1. oktober 2017 - 30. september 2018 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR - danske revisors Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er Deres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Nakskov, den 1/12 2019

DAN REVISION NAKSKOV A/S

Registrerede revisorer

CVR-nr.: 71580113



Bente Clausen

Registreret revisor

mne11824

LEDELSESBERETNING

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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

GENERELT

Årsregnskabet for NICOLAI, Nakskov ApS for 2017/18 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B med enkelte tilvalg af højere klasser.

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

Generelt om indregning og måling

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.

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

Lejeindtægter vedrørende udlejningsejendommen

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævet fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration mv.

Endvidere omfatter andre eksterne omkostninger de omkostninger som vedrørende udlejningsejendommen herunder reparation- og vedligeholdelse, skatter, afgifter, forsikringer og andre omkostninger vedrørende driften af ejendommene.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter lønninger og øvrige lønrelaterede omkostninger, herunder sygedagpenge til virksomhedens ansatte med fradrag af lønrefusioner fra det offentlige.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

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

Der afskrives ikke på ejendommen, da en forventet salgspris efter ledelsen vurdering, ligger over den bogførte værdi.

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

	<u>Brugstid</u>	<u>Restværdi</u>
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år	0 %

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgskostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under af- og nedskrivninger.

Den offentlige ejendomsværdi pr. 1. oktober 2017 udgør kr. 3.600.000

Tilgodehavender

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

Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter værdipapirer optaget til handel på et reguleret marked, der måles til dagsværdien på balancedagen. Dagsværdien opgøres på grundlag af den senest noterede salgskurs.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld.

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

RESULTATOPGØRELSE
1. OKTOBER 2017 - 30. SEPTEMBER 2018

	2017/18	2016/17
BRUTTOFORTJENESTE	254.414	223.716
3 Personalemkostninger.....	183.333-	193.261-
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver.....	0	100.326-
DRIFTSRESULTAT	71.081	69.871-
Andre finansielle indtægter	2.871	31.402
Andre finansielle omkostninger	36.349-	49.733-
RESULTAT FØR SKAT	37.603	88.202-
Skat af årets resultat.....	19.313	6.613
ÅRETS RESULTAT	56.916	81.589-
 FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Overført resultat.....	56.916	81.589-
DISPONERET I ALT	56.916	81.589-

BALANCE PR. 30. SEPTEMBER 2018
AKTIVER

	2018	2017
Grunde og bygninger	3.202.890	3.202.890
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	0	135.000
Materielle anlægsaktiver	3.202.890	3.337.890
ANLÆGSAKTIVER	3.202.890	3.337.890
Selskabsskat	11.000	0
Andre tilgodehavender	45.928	51.346
Udskudt skatteaktiv	50.667	0
Periodeafgrænsningsposter	37.500	0
Tilgodehavender	145.095	51.346
Andre værdipapirer og kapitalandele	125.385	332.446
Værdipapirer og kapitalandele	125.385	332.446
Likvide beholdninger	54.804	37.105
OMSÆTNINGSAKTIVER	325.284	420.897
AKTIVER	3.528.174	3.758.787

BALANCE PR. 30. SEPTEMBER 2018
PASSIVER

	2018	2017
Virksomhedskapital	200.000	200.000
Reserve for opskrivninger	287.001	287.001
Overført resultat.....	36.307	20.609-
4 EGENKAPITAL.....	523.308	466.392
Hensættelse til udskudt skat	71.127	39.773
HENSATTE FORPLIGTELSER	71.127	39.773
Prioritetsgæld.....	2.541.417	2.784.809
Deposita.....	76.950	102.600
Langfristede gældsforpligtelser	2.618.367	2.887.409
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser	236.800	226.500
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....	23.000	78.880
Selskabsskat.....	0	22.067
Anden gæld.....	53.522	35.716
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse.....	2.050	2.050
Kortfristede gældsforpligtelser	315.372	365.213
GÆLDSFORPLIGTELSER	2.933.739	3.252.622
PASSIVER	3.528.174	3.758.787

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

NOTER

		2017/18	2016/17
1 Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag			
Der er efter regnskabsårets afslutning indgået nye lejekontrakter, så indtægtsgrundlaget bliver forbedret i forhold til det netop afsluttede regnskab.			
2 Selskabets hovedaktivitet			
Selskabets væsentligste aktiviteter har i lighed med tidligere år bestået af drift af udlejningsejendom.			
3 Personaleomkostninger			
Antal personer beskæftiget		2	2
Lønninger		166.778	183.433
Pensioner		14.910	0
Andre omkostninger til social sikring		1.645	9.828
Personaleomkostninger i alt		183.333	193.261
		Forslag til resultatdisponering	
4 Egenkapital	Primo		Ultimo
Virksomhedskapital	200.000	0	200.000
Reserve for opskrivninger	287.001	0	287.001
Overført resultat	20.609-	56.916	36.307
	466.392	56.916	523.308

NOTER

2018

2017

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser
Ejendommen, Søndergade 26 - 28, 4900 Nakskov

Til sikkerhed for lån er der tinglyst følgende:

Nominelt	Navn
3.480.000 kr.	DLR Kredit A/S
1.300.000 kr.	Ejerpantebrev
50.000 kr.	Nakskov Bygningsforbedringsfond, pantebrev
100.000 kr.	Nakskov Bygningsforbedringsfond, pantebrev

Leasingforpligtelser:

VW Tiguan TSi 180 leaset for perioden 1/1 2018- 31/12 2020. Der resterer ydelser på kr. 148.416.