

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

CVR-nr: 44 96 36 12

*ÅRSRAPPORT
1. oktober 2016 - 30. september 2017*

(53. regnskabsår)

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 5/3 2018


Dirigent Erik Skjødt

INDHOLDSFORTEGNELSE

Ledelsesberetning mv.

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

Påtegninger

Ledelsespåtegning	4
-------------------------	---

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	5
---	---

Ledelsesberetning mv.

Ledelsesberetning.....	6
------------------------	---

Årsregnskab 1. oktober 2016 - 30. september 2017

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 Hjemsted: 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, Tilegade 24, 4900 Nakskov
Væsentligste aktivitet	Drift af udlejningsejendom
Generalforsamling	Ordinær generalforsamling afholdes 5. marts 2018 på selskabets adresse.

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. oktober 2016 - 30. september 2017 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. oktober 2016 - 30. september 2017.

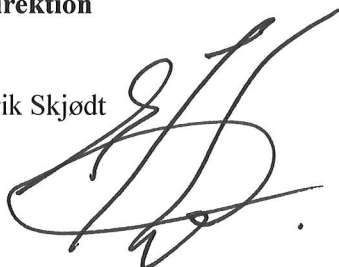
Ledelsesberetningen indeholder efter min opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Nakskov, den 28/2 2018

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 2016 - 30. september 2017 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 Etiske 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.

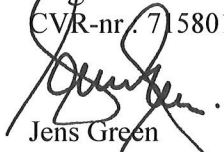
Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion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

Nakskov, den 28/2 2018

DAN REVISION NAKSKOV A/S

Registrerede revisorer

CVR-nr. 71580113



Jens Green

Registreret revisor

mne415

LEDELSESBERETNING

Selskabets væsentligste aktiviteter har i lighed med tidligere år bestået af drift af udlejningsejendom.

Usædvanlige forhold

Ingen.

Usikkerhed ved indregning og måling

Ingen

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 ikke 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 NICOLAI, Nakskov ApS for 2016/17 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler for klasse C-selskaber.

Under henvisning til årsregnskabslovens § 101 er der ikke udarbejdet hoved- og nøgletal for selskabet

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

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

Der har i indeværende år været 2 ansatte i selskabet

Udbytte

Udbytte fra kapitalandele indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklarerer.

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.

Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser 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

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>
Bygninger	50 år	64,7 %
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år	0 %

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

Den offentlige ejendomsværdien pr. 1. oktober 2016 udgør kr. 3.600.000

Tilgodehavender

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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.

Udbytte

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som en særskilt post under egenkapitalen. Forslag til udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

Gældsforpligtelser

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 og anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

RESULTATOPGØRELSE
1. OKTOBER 2016 - 30. SEPTEMBER 2017

	2016/17	2015/16
BRUTTOFORTJENESTE	223.716	465.296
1 Personalemkostninger.....	193.261-	188.658-
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver.....	100.326-	85.326-
DRIFTSRESULTAT	69.871-	191.312
Andre finansielle indtægter	31.402	44.269
Andre finansielle omkostninger	49.733-	54.436-
RESULTAT FØR SKAT	88.202-	181.145
Skat af årets resultat.....	6.613	47.050-
ÅRETS RESULTAT	81.589-	134.095
 FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Forslag til udbytte for regnskabsåret	0	85.000
Overført resultat.....	81.589-	49.095
DISPONERET I ALT	81.589-	134.095

BALANCE PR. 30. SEPTEMBER 2017
 AKTIVER

	2017	2016
Grunde og bygninger	3.202.890	3.288.215
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	135.000	0
Materielle anlægsaktiver	3.337.890	3.288.215
ANLÆGSAKTIVER	3.337.890	3.288.215
Andre tilgodehavender	51.346	81.023
Tilgodehavender	51.346	81.023
Andre værdipapirer og kapitalandele	332.446	704.092
Værdipapirer og kapitalandele	332.446	704.092
Likvide beholdninger	37.105	28.267
OMSÆTNINGSAKTIVER	420.897	813.382
AKTIVER	3.758.787	4.101.597

BALANCE PR. 30. SEPTEMBER 2017
PASSIVER

	2017	2016
Virksomhedskapital.....	200.000	200.000
Reserve for opskrivninger	287.001	287.001
Overført resultat.....	20.609-	60.980
Forslag til udbytte for regnskabsåret	0	85.000
2 EGENKAPITAL.....	466.392	632.981
Hensættelse til udskudt skat	39.773	46.386
HENSATTE FORPLIGTELSER	39.773	46.386
Prioritetsgæld.....	2.784.809	3.011.269
Deposita.....	102.600	102.600
Langfristede gældsforpligtelser.....	2.887.409	3.113.869
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser	226.500	226.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....	78.880	15.000
Selskabsskat.....	22.067	24.480
Anden gæld.....	35.716	42.881
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	2.050	0
Kortfristede gældsforpligtelser	365.213	308.361
GÆLDSFORPLIGTELSER	3.252.622	3.422.230
PASSIVER	3.758.787	4.101.597
3 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
4 Nærtstående parter		

NOTER

	2016/17	2015/16
1 Personaleomkostninger		
Lønninger	183.433	162.031
Pensioner	0	23.310
Andre omkostninger til social sikring	9.828	3.317
Personaleomkostninger i alt	193.261	188.658

	Primo	Udbetalt udbytte	Forslag til resultatdisponering	Ultimo
2 Egenkapital				
Virksomhedskapital.....	200.000	0	0	200.000
Reserve for opskrivninger	287.001	0	0	287.001
Overført resultat	60.980	0	81.589-	20.609-
Forslag til udbytte for regnskabsåret.....	85.000	85.000-	0	0
	632.981	85.000-	81.589-	466.392

3 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.	Jyske Bank, ejerpantebrev
50.000 kr.	Nakskov Bygningsforbedringsfond, pantebrev
100.000 kr.	Nakskov Bygningsforbedringsfond, pantebrev

4 Nærtstående parter

Transaktioner

Selskabet modtager husleje fra anpartshavers butik, Butik Nicolai. Transaktionerne er forgået på markedsmæssige vilkår