



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

CVR-nr: 44 96 36 12

*ÅRSRAPPORT
1. oktober 2015 - 30. september 2016*

(53. regnskabsår)

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 7/2 2017


Dirigent Eriks Skjødt

INDHOLDSFORTEGNELSE

Ledelsesberetning mv.	
Selskabsoplysninger	3
Påtegninger	
Ledespåtegning	4
Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet.....	5
Ledelsesberetning mv.	
Ledelsesberetning.....	7
Årsregnskab 1. oktober 2015 - 30. september 2016	
Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse	11
Balance	12
Noter.....	14

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
Revisor	DAN REVISION NAKSKOV A/S Registrerede revisorer Danagade 11 4900 Nakskov
Væsentligste aktivitet	Drift af udlejningsejendom
Generalforsamling	Ordinær generalforsamling afholdes 7. februar 2017 på selskabets adresse.

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. oktober 2015 - 30. september 2016 for NICOLAI, Nakskov ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Direktionen erklærer, at selskabet opfylder bestemmelserne i årsregnskabslovens § 135 og har derved mulighed for at aflægge et ikke revideret årsregnskab. Direktionen indstiller til generalforsamlingens godkendelse, at selskabets årsregnskab fremover ikke revideres.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. oktober 2015 - 30. september 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Nakskov, den 7 / 12 2017

Direktion

Erik Skjødt



Revision af årsregnskab

Selskabets ledelse erklærer, at selskabet opfylder bestemmelserne i årsregnskabslovens § 135 og har derved mulighed for at aflægge et ikke revideret årsregnskab. Selskabets ledelse indstiller til generalforsamlingens godkendelse, at selskabets årsregnskab fremover ikke revideres.

Dirigentens noteringer

Generalforsamlingen har dags dato behandlet og godkendt ledelsens forslag om at undlade revision.

Dirigent Erik Skjødt



DEN UAFHÆNGIGE REVISORS PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET

Til kapitalejerne i NICOLAI, Nakskov ApS

Vi har revideret årsregnskabet for NICOLAI, Nakskov ApS for perioden 1. oktober 2015 - 30. september 2016, 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. 30. september 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. oktober 2015 - 30. september 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET

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.

Nakskov, den 7 / 2 2017

DAN REVISION NAKSKOV A/S

Registrerede revisorer

CVR-nr.: 71580113


Lynge Jensen
Registreret revisor

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 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 2015/16 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 %

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 ejendomsværdien pr. 1. oktober 2016 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.

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.

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 acontoskatte.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode 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 nettorealisationsværdi.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

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 2015 - 30. SEPTEMBER 2016

	2015/16	2014/15
BRUTTOFORTJENESTE	465.296	340.428
1 Personaleomkostninger.....	188.658-	187.069-
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver.....	85.326-	95.872-
DRIFTSRESULTAT	191.312	57.487
Andre finansielle indtægter	44.269	39.826
Andre finansielle omkostninger	54.436-	58.960-
RESULTAT FØR SKAT	181.145	38.353
Skat af årets resultat.....	47.050-	100-
ÅRETS RESULTAT	134.095	38.253
 FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Forslag til udbytte for regnskabsåret	85.000	30.000
Overført resultat.....	49.095	8.253
DISPONERET I ALT	134.095	38.253

BALANCE PR. 30. SEPTEMBER 2016
 AKTIVER

	2016	2015
Grunde og bygninger	3.288.215	3.373.543
Materielle anlægsaktiver.....	3.288.215	3.373.543
ANLÆGSAKTIVER.....	3.288.215	3.373.543
Andre tilgodehavender	81.023	24.963
Tilgodehavender	81.023	24.963
Andre værdipapirer og kapitalandele	704.092	865.035
Værdipapirer og kapitalandele	704.092	865.035
Likvide beholdninger	28.267	26
OMSÆTNINGSAKTIVER.....	813.382	890.024
AKTIVER	4.101.597	4.263.567

BALANCE PR. 30. SEPTEMBER 2016
PASSIVER

	2016	2015
Virksomhedskapital.....	200.000	200.000
Reserve for opskrivninger	287.001	287.001
Overført resultat.....	60.980	11.884
Forslag til udbytte for regnskabsåret	85.000	30.000
2 EGENKAPITAL.....	632.981	528.885
Hensættelse til udskudt skat	46.386	30.400
HENSATTE FORPLIGTELSER	46.386	30.400
Prioritetsgæld.....	3.011.269	3.237.106
Deposita.....	102.600	99.450
Langfristede gældsforpligtelser.....	3.113.869	3.336.556
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser	226.000	225.000
Kreditinstitutter	0	9.089
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....	15.000	0
Selskabsskat.....	24.480	41.517
Anden gæld.....	42.881	68.016
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	0	24.104
Kortfristede gældsforpligtelser	308.361	367.726
GÆLDSFORPLIGTELSER	3.422.230	3.704.282
PASSIVER	4.101.597	4.263.567
 3 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
4 Nærtstående parter		

NOTER

	2015/16	2014/15
1 Personaleomkostninger		
Lønninger	162.031	159.112
Pensioner	23.310	22.288
Andre omkostninger til social sikring	3.317	5.669
Personaleomkostninger i alt	188.658	187.069

	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	11.885	0	49.095	60.980
Forslag til udbytte for regnskabsåret.....	30.000	30.000-	85.000	85.000
	528.886	30.000-	134.095	632.981

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 foregået på markedsmæssige vilkår