



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

CVR-nr: 44 96 36 12

*ÅRSRAPPORT
1. oktober 2018 - 30. september 2019*

(45. regnskabsår)

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 3/12 2020



Dirigent



Hovedafdeling:

Danagade 11 · 4900 Nakskov
Tlf. 54 91 00 10 · e-mail: info@dan-rev.dk



Afdeling:

H. Christoffersensvej 3 · 4960 Holeby
Tlf. 54 91 00 26

INDHOLDSFORTEGNELSE

Ledelsesberetning mv.	
Selskabsoplysninger	3
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	4
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	5
Ledelsesberetning mv.	
Ledelsesberetning.....	6
Årsregnskab 1. oktober 2018 - 30. september 2019	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Egenkapitalopgørelse	13
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 Kommune: Lolland Regnskabsår: 1. oktober - 30. september
Direktion	Erik Skjødt
Pengeinstitut	Lollands Bank Nybrogade 3 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

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. oktober 2018 - 30. september 2019 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. oktober 2018 - 30. september 2019.

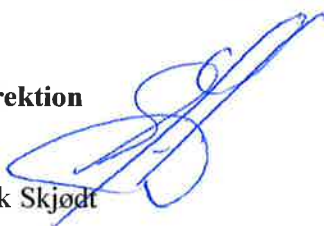
Ledelsesberetningen indeholder efter min opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Nakskov, den 3 12 2020

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 2018 - 30. september 2019 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 de internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark.

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 3/2 2020

DAN REVISION NAKSKOV A/S

Registrerede revisorer

CVR-nr.: 71580113



Bente Clausen

Registreret revisor

mne11824

LEDELSESBERETNING

Selskabets væsentligste aktiviteter

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

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.

Selskabet har alle lejemål udlejet, så det forventes at kunne fastholde omsætningen fremover.

Årets udvikling og resultat anses for tilfredsstillende.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

GENERELT

Årsregnskabet for NICOLAI, Nakskov ApS for 2018/19 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.

Ændring af regnskabsmæssige skøn

Fra og med indeværende regnskabsår er der foretaget ændring af regnskabsmæssige skøn vedrørende værdien af ejendommen. Værdien bliver målt til dagsværdi.

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

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne nettoomsætning, 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.

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.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regn-

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

skabsåret. 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.

BALANCEN**Materielle anlægsaktiver**

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

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 kr
Bygninger	50 år	8.700.000 kr

Aktiver med en kostpris på under 13.800 kr. pr. enhed indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

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.

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 ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Ejendommens 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 som de samlede huslejeindtægter med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse samt administration.

Ændringer i dagsværdien indregnes i egenkapitalen under posten "Reserve for opskrivninger".

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Den offentlige ejendomsværdi pr. 1. oktober 2018 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.

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 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 nettorealisationsværdi.

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 nominel værdi.

RESULTATOPGØRELSE
1. OKTOBER 2018 - 30. SEPTEMBER 2019

	2018/19	2017/18
BRUTTOFORTJENESTE	473.290	254.414
1 Personaleomkostninger.....	290.679-	183.333-
DRIFTSRESULTAT	182.611	71.081
Andre finansielle indtægter	2.359	2.871
Andre finansielle omkostninger.....	70.796-	36.349-
RESULTAT FØR SKAT	114.174	37.603
Skat af årets resultat.....	33.982-	19.313
ÅRETS RESULTAT	80.192	56.916
 FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Forslag til udbytte for regnskabsåret	110.600	0
Overført resultat.....	30.408-	56.916
DISPONERET I ALT	80.192	56.916

BALANCE PR. 30. SEPTEMBER 2019

AKTIVER

	2019	2018
Grunde og bygninger	8.700.000	3.202.890
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	0	0
Materielle anlægsaktiver	8.700.000	3.202.890
ANLÆGSAKTIVER	8.700.000	3.202.890
Selskabsskat	11.000	11.000
Andre tilgodehavender	22.226	45.928
Udskudt skatteaktiv	195.312	50.667
Periodeafgrænsningsposter	20.833	37.500
Tilgodehavender	249.371	145.095
Andre værdipapirer og kapitalandele	0	125.385
Værdipapirer og kapitalandele	0	125.385
Likvide beholdninger	0	54.804
OMSÆTNINGSAKTIVER	249.371	325.284
AKTIVER	8.949.371	3.528.174

BALANCE PR. 30. SEPTEMBER 2019

PASSIVER

	2019	2018
Virksomhedskapital	200.000	200.000
Reserve for opskrivninger	4.034.815	287.001
Overført resultat.....	5.899	36.307
Forslag til udbytte for regnskabsåret	110.600	0
EGENKAPITAL.....	4.351.314	523.308
2 Hensættelse til udskudt skat	1.306.829	71.127
HENSATTE FORPLIGTELSER	1.306.829	71.127
Prioritetsgæld.....	2.306.818	2.541.417
Deposita.....	65.550	76.950
3 Langfristede gældsforpligtelser.....	2.372.368	2.618.367
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser	236.400	236.800
Kreditinstitutter.....	536.305	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....	23.000	23.000
Anden gæld.....	121.105	53.522
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	2.050	2.050
Kortfristede gældsforpligtelser	918.860	315.372
GÆLDSFORPLIGTELSER	3.291.228	2.933.739
PASSIVER	8.949.371	3.528.174
4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	2019	2018
Virksomhedskapital primo	200.000	200.000
Virksomhedskapital ultimo	200.000	200.000
Reserve for opskrivninger primo.....	287.001	287.001
Årets afskrivninger med fradrag af udskudt skat.....	1.057.076-	0
Tilgang i årets løb.....	4.804.890	0
Reserve for opskrivninger ultimo	4.034.815	287.001
Overført resultat, primo	36.307	20.609-
Årets resultat.....	80.192	56.916
Foreslået udbytte	110.600-	0
Overført resultat ultimo.....	5.899	36.307
Foreslået udbytte	110.600	0
Forslag til udbytte for regnskabsåret ultimo	110.600	0
EGENKAPITAL.....	4.351.314	523.308

NOTER

	2018/19	2017/18	
1 Personaleomkostninger			
Antal personer beskæftiget	2	2	
Lønninger	286.161	166.778	
Pensioner	0	14.910	
Andre omkostninger til social sikring	4.518	1.645	
Personaleomkostninger i alt	290.679	183.333	
	Regnskabsmæssig værdi	Skattemæssig værdi	Midlertidig forskel
2 Udskudt skat			
Materielle anlægsaktiver	8.700.000	2.780.697	5.919.303
Omsætningsaktiver	43.059	22.227	20.832
Langfristede gældsforpligtelser	2.372.368-	2.372.368-	0
Kortfristede gældsforpligtelser	907.860-	907.860-	0
	5.462.831	477.304-	5.940.135
Hensættelse til udskudt skat			1.306.829

	2019		2018	
	Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
3 Langfristede gældsforpligtelser				
Prioritetsgæld	2.778.217	2.543.218	236.400	1.184.100
Deposita	76.950	65.550	0	0
	2.855.167	2.608.768	236.400	1.184.100

NOTER

2019

2018

4 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. 74.208 exl. moms.