



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

CVR-nr: 44 96 36 12

*ÅRSRAPPORT
1. oktober 2019 - 30. september 2020*

(46. regnskabsår)

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 17. februar 2021


Erik Skjødt, Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

Ledelsesberetning mv.	
Selskabsoplysninger	3
Påtegninger	
Ledespåtegning	4
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	5
Ledelsesberetning mv.	
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab 1. oktober 2019 - 30. september 2020	
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
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 2019 - 30. september 2020 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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. oktober 2019 - 30. september 2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Nakskov, den 15. februar 2021

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 2019 - 30. september 2020 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 16. februar 2021

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. Bortset fra udbruddet af Corona-virus har der ikke været enkeltstående begivenheder i regnskabsåret, som er af så væsentlig karakter, at det kræver omtale i ledelsesberetningen.

Den hastige spredning af Corona-virussen i Danmark og resten af verden siden marts 2020 har nødvendiggjort en række restriktioner fra de danske myndigheder, der potentielt kan få store samfundsøkonomiske konsekvenser. Selskabet er for nuværende ikke direkte berørt af de gennemførte restriktioner.

Hvis udbruddet af Corona-virus bliver langvarigt og myndighederne gennemfører yderligere tiltag for at dæmme op for smittespredningen, kan de samfundsøkonomiske konsekvenser blive markante. I et sådant scenarie kan selskabet også blive påvirket negativt. Myndighederne har dog allerede igangsat flere økonomiske støttetiltag, og må forventes at gennemføres yderligere støttetiltag i tilfælde af et længerevarende udbrud, der vil afbøde konsekvenserne af restriktionerne.

Udbruddet af Corona-virussen og de indførte restriktioner har ikke i betydende grad påvirket årets aktiviteter og økonomiske udvikling.

Årets udvikling og resultat anses under disse omstændigheder at være tilfredsstillende.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

GENERELT

Årsregnskabet for NICOLAI, Nakskov ApS for 2019/20 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

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 regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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 ved første indregning til kostpris og efterfølgende 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 14.100 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 salgskostninger 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".

Den offentlige ejendomsværdi pr. 1. oktober 2019 udgør kr. 3.600.000

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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.

Reserve for opskrivninger

Reserve for opskrivninger omfatter indregnede opskrivninger for ejendomme, reduceret med udskudt skat. Årets afskrivning er overført til egenkapitalens frie reserver.

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 nettorealiseringsværdi.

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.

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 2019 - 30. SEPTEMBER 2020

	2019/20	2018/19
BRUTTOFORTJENESTE	467.327	473.290
1 Personaleomkostninger.....	381.320-	290.679-
DRIFTSRESULTAT	86.007	182.611
Andre finansielle indtægter	10	2.359
Andre finansielle omkostninger.....	120.183-	70.796-
RESULTAT FØR SKAT	34.166-	114.174
Skat af årets resultat.....	7.433	33.982-
ÅRETS RESULTAT	26.733-	80.192
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Forslag til udbytte for regnskabsåret	113.000	110.600
Overført resultat.....	139.733-	30.408-
DISPONERET I ALT	26.733-	80.192

BALANCE PR. 30. SEPTEMBER 2020
AKTIVER

	2020	2019
Grunde og bygninger	8.700.000	8.700.000
Materielle anlægsaktiver	8.700.000	8.700.000
ANLÆGSAKTIVER	8.700.000	8.700.000
Selskabsskat	2.000	11.000
Andre tilgodehavender	0	22.226
Periodeafgrænsningsposter	8.362	20.833
Tilgodehavender	10.362	54.059
Andre værdipapirer og kapitalandele	996.820	0
Værdipapirer og kapitalandele	996.820	0
Likvide beholdninger	46.255	0
OMSÆTNINGSAKTIVER	1.053.437	54.059
AKTIVER	9.753.437	8.754.059

BALANCE PR. 30. SEPTEMBER 2020
PASSIVER

	2020	2019
Virksomhedskapital	200.000	200.000
Reserve for opskrivninger	3.672.858	4.034.815
Overført resultat.....	228.124	5.899
Forslag til udbytte for regnskabsåret	113.000	110.600
EGENKAPITAL.....	4.213.982	4.351.314
Hensættelse til udskudt skat	1.104.084	1.111.517
HENSATTE FORPLIGTELSER	1.104.084	1.111.517
Prioritetsgæld.....	4.150.000	2.306.818
Deposita.....	68.400	65.550
2 Langfristede gældsforpligtelser.....	4.218.400	2.372.368
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser	0	236.400
Kreditinstitutter.....	24	536.305
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....	20.000	23.000
Anden gæld.....	194.159	121.105
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	2.788	2.050
Kortfristede gældsforpligtelser	216.971	918.860
GÆLDSFORPLIGTELSER	4.435.371	3.291.228
PASSIVER	9.753.437	8.754.059
3 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	2020	2019
Virksomhedskapital primo	200.000	200.000
Virksomhedskapital ultimo	200.000	200.000
Reserve for opskrivninger primo	4.034.815	287.001
Årets afskrivninger med fradrag af udskudt skat.....	361.957-	1.057.076-
Tilgang i årets løb	0	4.804.890
Reserve for opskrivninger ultimo	3.672.858	4.034.815
Overført resultat, primo	5.900	36.307
Årets resultat.....	26.733-	80.192
Foreslået udbytte	113.000-	110.600-
Overførsel reserve for opskrivninger.....	361.957	0
Overført resultat ultimo	228.124	5.899
Forslag til udbytte for regnskabsåret primo.....	110.600	0
Foreslået udbytte	113.000	110.600
Udloddet udbytte	110.600-	0
Forslag til udbytte for regnskabsåret ultimo	113.000	110.600
EGENKAPITAL.....	4.213.982	4.351.314

NOTER

	2019/20	2018/19
1 Personaleomkostninger		
Antal personer beskæftiget	2	2
Lønninger	381.947	286.161
Andre omkostninger til social sikring	627-	4.518
Personaleomkostninger i alt	381.320	290.679

	Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo	Restgæld efter 5 år
2 Langfristede gældsforpligtelser			
Prioritetsgæld.....	2.543.218	4.150.000	4.000.000
Deposita.....	65.550	68.400	0
	2.608.768	4.218.400	4.000.000

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

Til sikkerhed for lån er der tinglyst følgende:

Nominelt	Navn
4.000.000 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. 23.220.