



## Nicolai Ejendomme ApS

Langgade 18  
6440 Augustenborg

### ÅRSRAPPORT (1/1 2023 – 31/12 2023) (4. regnskabsår)

(Eksternt regnskab)

Cvr.nr. 40 86 42 10

Fremlagt og godkendt på selskabets ordinære  
generalforsamling, den 22/4 2024

Uffe Nicolai

Dirigent:

# Indholdsfortegnelse

---

<b>Ledespåtegning</b>	<b>2</b>
<b>Selskabsoplysninger</b>	<b>3</b>
<b>Ledelsesberetning</b>	<b>4</b>
<b>Anvendt regnskabspraksis</b>	<b>5</b>
<b>Resultatopgørelse 1. januar - 31. december</b>	<b>7</b>
<b>Balance 31. december</b>	<b>8</b>
<b>Noter til årsrapporten</b>	<b>10</b>

# Ledelsespåtegning

---

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for Nicolai Ejendomme ApS for regnskabsåret 2023.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2023 - 31. december 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Augustenborg, den 22 / 4 2024

**Direktion**

Uffe Nicolai

# Selskabsoplysninger

---

**Selskabet**

Nicolai Ejendomme ApS  
Langgade 18  
6440 Augustenborg

CVR-nr.: 40864210  
Stiftet: 16. oktober 2019  
Hjemstedskommune: Sønderborg  
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

**Direktion**

Uffe Nicolai

**Generalforsamling**

Ordinær generalforsamling afholdes på selskabets adresse.

# Ledelsesberetning

---

## **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets aktiviteter er at drive virksomhed med køb og salg af biler samt beslægtet virksomhed.

## **Væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold**

Årets resultat anses for at være tilfredsstillende.

## **Betydningsfulde hændelser efter regnskabsårets afslutning**

Der er ikke indtruffet begivenheder efter regnskabsårets afslutning, som væsentligt vil forrykke vurderingen af virksomhedens forhold.

# Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Nicolai Ejendomme ApS for 2023 er aflagt efter årsregnskabslovens regnskabsklasse B, og er aflagt i danske kroner.

Anvendt regnskabspraksis er den samme som sidste år.

## Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes 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 ressourcer vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris (hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden). Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

Ved indregning og måling tages hensyn til gevinster, tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelserne i årsregnskabsloven, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjenesten er en sammendragning af nettoomsætning, andre driftsindtægter, vareforbrug samt andre eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Nettoomsætningen består af husleje.

### Vareforbrug

Vareforbrug består af omkostninger til ejendommen.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inkl. feriepenge og pensioner, samt andre omkostninger til social sikring m.v. af selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret, herunder dagsregulering af ejendommen.

### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter årets skat og årets forskydning i udskudt skat. Aktuel skat beregnes med udgangspunkt i årets resultat før skat, korrigeret for ikke-skattepligtige indtægter og omkostninger. Ved beregningen er anvendt en skatteprocent på 22.

# Anvendt regnskabspraksis

---

## BALANCEN

### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger, produktionsanlæg og maskiner samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar 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 og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og løn.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellige.

Der foretages lineære afskrivninger over den forventede brugstid, baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger	30 år
-----------	-------

Aktiver med en kostpris lig med den skattemæssige beløbsgrænse for småanskaffelser eller derunder, udgiftsføres i regnskabsåret.

Afskrivningerne indregnes i resultatopgørelsen under posten "Af- og nedskrivninger af anlægsaktiver".

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsmkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste og tab ved salg indregnes i resultatopgørelsen under posten "Andre driftsindtægter" eller "Andre driftsmkostninger".

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger

### Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealisationsværdi.

### Periodeafgrænsningsposter

Under periodeafgrænsningsposter indregnes modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

# Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2023 kr.	2022 tkr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>148.473</b>	<b>149</b>
Af- og nedskrivninger af anlægsaktiver		39.517	40
<b>Ordinært resultat før finansielle poster</b>		<b>108.956</b>	<b>110</b>
Andre finansielle indtægter		5	0
Andre finansielle omkostninger		20.599	22
<b>Resultat før skat</b>		<b>88.362</b>	<b>88</b>
Skat af årets resultat	1	28.314	28
<b>Årets resultat</b>		<b>60.048</b>	<b>59</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført fra tidligere år		163.486	104
Årets resultat		60.048	59
<b>Til disposition</b>		<b>223.534</b>	<b>163</b>
Overført resultat		223.534	163
<b>Disponeret i alt</b>		<b>223.534</b>	<b>163</b>



## Balance 31. december

---

	Note	2023	2022
		kr.	tkr.
<b>Aktiver</b>			
<b>Anlægsaktiver</b>			
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			
Grunde og bygninger		1.020.846	1.060
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>		<b>1.020.846</b>	<b>1.060</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>1.020.846</b>	<b>1.060</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
<b>Tilgodehavender</b>			
Periodeafgrænsningsposter		2.932	3
<b>Tilgodehavender i alt</b>		<b>2.932</b>	<b>3</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>9.498</b>	<b>0</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>12.429</b>	<b>3</b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b>1.033.275</b>	<b>1.064</b>

## Balance 31. december

	Note	2023	2022
		kr.	tkr.
<b>Passiver</b>			
<b>Egenkapital</b>			
Virksomhedskapital		40.000	40
Overført resultat		223.534	163
<b>Egenkapital i alt</b>		<b>263.534</b>	<b>203</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>			
Kreditinstitutter i øvrigt		547.059	583
Leverandører af varer og tjenesteydelser		2.780	2
Selskabsskat		16.314	16
Anden gæld		203.588	259
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>769.741</b>	<b>860</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>769.741</b>	<b>860</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>1.033.275</b>	<b>1.064</b>
Personale	2		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	3		
Eventualposter m.v.	4		

## Noter til årsrapporten

---

<b>1</b>	<b>Skat af årets resultat</b>	<b>2023</b> kr.	<b>2022</b> tkr.
	Skat af årets resultat	28.314	28
	<b>Skat af årets resultat i alt</b>	<b>28.314</b>	<b>28</b>

## **2**      **Personale**

Gennemsnitlig antal beskæftigede medarbejdere i indeværende år 1, sidste år 1.

## **3**      **Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Der er foretaget pant i ejendomme:

DLR Kredit pant kr. 767.000

Kreditbanken pant kr. 500.000

## **4**      **Eventualposter m.v.**

Ingen.