

## **Nikolajsen Capital ApS**

Højbro Plads 10, 1200 København K

**CVR-nr. 41 66 63 66**

**Årsrapport for perioden  
4. september 2020 til 31. december 2021**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling den 29. juni 2022

---

Anders Gintberg Levin  
dirigent

# Indholdsfortegnelse

Side

## Påtegninger

Ledelsespåtegning

1

Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

2

## Ledelsesberetning

Selskabsoplysninger

3

Ledelsesberetning

4

## Årsregnskab

Resultatopgørelse 4. september - 31. december

5

Balance 31. december

6

Egenkapitalopgørelse

8

Noter

9

Anvendt regnskabspraksis

11

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 4. september 2020 - 31. december 2021 for Nikolajsen Capital ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 4. september 2020 - 31. december 2021.

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

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 29. juni 2022

### Direktion

Anders Gintberg Levin

## Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

### *Til kapitalejeren i Nicolajsen Capital ApS*

Vi har opstillet årsrapporten for Nicolajsen Capital ApS for regnskabsåret 4. september 2020 - 31. december 2021 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsrapporten 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 virksomheden med at udarbejde og præsentere årsrapporten i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsrapporten samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsrapporten, er virksomhedens 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, virksomheden har givet os til brug for at opstille årsrapporten. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

København, den 29. juni 2022

**Baker Tilly Denmark**  
Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 35 25 76 91

Morten Schwensen  
statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne32172

## Selskabsoplysninger

|           |   |
|-----------|---|
| Selskabet | Nicolajsen Capital ApS<br>Højbro Plads 10<br>1200 København K<br>CVR-nr.: 41 66 63 66<br>Regnskabsperiode: 4. september 2020 - 31. december 2021<br>Stiftet: 4. september 2020<br>Hjemsted: København |
| Direktion | Anders Gintberg Levin   |
| Revisor   | Baker Tilly Denmark<br>Godkendt Revisionspartnerselskab<br>Poul Bundgaards Vej 1, 1.<br>2500 Valby  |

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er at yde konsulentrådgivning i forbindelse med fast ejendom samt hermed beslægtet virksomhed efter ledelsens skøn.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2020/21 udviser et underskud på kr. 560.989, og selskabets balance pr. 31. december 2021 udviser en negativ egenkapital på kr. 520.989.

Selskabet har i selskabets første regnskabsår foretaget investeringer i diverse ejendomme med udviklingspotentiale samt investeret i ambitiøst barprojekt i indre by, hvilket har påvirket årets resultat negativt. Selskabets investeringer forventes at give positivt afkast når projekterne er udviklet og sat i drift.

### Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

## Resultatopgørelse 4. september - 31. december

|   | Note | 2020/21<br>kr.<br>(16 mdr.) |
|---|------|-----------------------------|
| <b>Bruttotab</b>  |      | <b>-547.822</b>             |
| Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver |      | -5.564                      |
| <b>Resultat før finansielle poster</b>                            |      | <b>-553.386</b>             |
| Finansielle omkostninger  |      | -7.603                      |
| <b>Resultat før skat</b>  |      | <b>-560.989</b>             |
| Skat af årets resultat  |      | 0                           |
| <b>Årets resultat</b>   |      | <b>-560.989</b>             |
| <br><b>Forslag til resultatdisponering</b>                        |      |                             |
| Overført resultat   |      | -560.989                    |
|   |      | <b>-560.989</b>             |

## Balance 31. december

|                                       | Note | 2021<br>kr.       |
|---------------------------------------|------|-------------------|
| <b>Aktiver</b>                        |      |                   |
| Grunde og bygninger                   |      | 6.641.486         |
| <b>Materielle anlægsaktiver</b>       | 1    | <b>6.641.486</b>  |
| Kapitalandele i kapitalinteresser     | 2    | 20.000            |
| Deposita                              |      | 28.203            |
| <b>Finansielle anlægsaktiver</b>      |      | <b>48.203</b>     |
| <b>Anlægsaktiver i alt</b>            |      | <b>6.689.689</b>  |
| Tilgodehavender hos kapitalinteresser |      | 4.685.551         |
| Andre tilgodehavender                 |      | 811.500           |
| <b>Tilgodehavender</b>                |      | <b>5.497.051</b>  |
| <b>Likvide beholdninger</b>           |      | <b>117.262</b>    |
| <b>Omsætningsaktiver i alt</b>        |      | <b>5.614.313</b>  |
| <b>Aktiver i alt</b>                  |      | <b>12.304.002</b> |



## Balance 31. december

|  | Note | 2021<br>kr.       |
|--|------|-------------------|
| <b>Passiver</b>                        |      |                   |
| Virksomhedskapital                     |      | 40.000            |
| Overført resultat                      |      | -560.989          |
| <b>Egenkapital</b>                     |      | <b>-520.989</b>   |
| Ansvarlig lånekapital                  |      | 12.595.000        |
| <b>Langfristede gældsforpligtelser</b> | 3    | <b>12.595.000</b> |
| Gæld til selskabsdeltagere og ledelse  |      | 221.991           |
| Anden gæld                             |      | 8.000             |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser</b> |      | <b>229.991</b>    |
| <b>Gældsforpligtelser i alt</b>        |      | <b>12.824.991</b> |
| <b>Passiver i alt</b>                  |      | <b>12.304.002</b> |

## Egenkapitaloppgørelse

|                                 | Virksomheds-<br>kapital | Overført<br>resultat | I alt           |
|---------------------------------|-------------------------|----------------------|-----------------|
|                                 | kr.                     | kr.                  | kr.             |
| Egenkapital 4. september        | 40.000                  | 0                    | 40.000          |
| Årets resultat                  | 0                       | -560.989             | -560.989        |
| <b>Egenkapital 31. december</b> | <b>40.000</b>           | <b>-560.989</b>      | <b>-520.989</b> |

## Noter

### 1 Materielle anlægsaktiver

|   | Grunde og byg-<br>ninger<br><u>kr.</u> |
|---|--|
| Kostpris 4. september                     | 0                                      |
| Tilgang i årets løb                       | <u>6.647.050</u>                       |
| Kostpris 31. december                     | <u>6.647.050</u>                       |
| Af- og nedskrivninger 4. september        | 0                                      |
| Årets afskrivninger                       | <u>5.564</u>                           |
| Af- og nedskrivninger 31. december        | <u>5.564</u>                           |
| <b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b> | <b><u><u>6.641.486</u></u></b>         |

2021  
kr.

### 2 Kapitalandele i kapitalinteresser

|   |                             |
|---|-----------------------------|
| Kostpris 4. september                     | 0                           |
| Tilgang i årets løb                       | <u>20.000</u>               |
| Kostpris 31. december                     | <u>20.000</u>               |
| <b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b> | <b><u><u>20.000</u></u></b> |

Kapitalandele i kapitalinteresser specificerer sig således:

| <u>Navn</u>           | <u>Hjemsted</u> | <u>Ejerandel</u> |
|-----------------------|-----------------|------------------|
| Statler & Waldorf ApS | Roskilde        | 50%              |

## Noter

### 3 Langfristede gældsforpligtelser

|                       | Gæld<br>4. september<br>kr. | Gæld<br>31. december<br>kr. | Afdrag<br>næste år<br>kr. | Restgæld<br>efter 5 år<br>kr. |
|-----------------------|-----------------------------|-----------------------------|---------------------------|-------------------------------|
| Ansvarlig lånekapital | 0                           | 12.595.000                  | 0                         | 0                             |
|                       | <b>0</b>                    | <b>12.595.000</b>           | <b>0</b>                  | <b>0</b>                      |

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Nicolajsen Capital ApS for 2020/21 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Der er ingen sammenligningstal, idet 2020/21 er selskabets første regnskabsperiode.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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.

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 forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

## Resultatopgørelsen

### Bruttotab

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttotab er et sammendrag af nettoomsætning og andre eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Lejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen, når levering og risikoovergang til køber har fundet sted, og hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

## Anvendt regnskabspraksis

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger mv.

### Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

|           | <b>Brugstid</b> | <b>Restværdi</b> |
|-----------|-----------------|------------------|
| Bygninger | 50 år           | 80 %             |

### Kapitalandele i kapitalinteresser

Kapitalandele i kapitalinteresser måles til kostpris. I tilfælde, hvor kostprisen overstiger genindvindingsværdien, nedskrives til denne lavere værdi.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

## Anvendt regnskabspraksis

### 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 aconto-skatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen. Udskudt skat måles til nettorealiseringsværdi.

### Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser, som omfatter gæld til tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.