

Nicolajsen Capital ApS

Højbro Plads 10, 1200 København K

CVR-nr. 41 66 63 66

**Årsrapport for perioden
1. januar til 31. december 2022**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling den 13. juli 2023

Anders Gintberg Levin
dirigent

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledelsespåtegning

1

Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

2

Ledelsesberetning

Selskabsoplysninger

3

Ledelsesberetning

4

Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

5

Balance 31. december

6

Egenkapitalopgørelse

8

Noter

9

Anvendt regnskabspraksis

12

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 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 2022 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

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 13. juli 2023

Direktion

Anders Gintberg Levin

Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

Til kapitalejeren i Nikolajsen Capital ApS

Vi har opstillet årsrapporten for Nikolajsen Capital ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 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 13. juli 2023

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

Morten Schwensen
statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne32172

Selskabsoplysninger

Selskabet	Nicolajsen Capital ApS Højbro Plads 10 1200 København K CVR-nr.: 41 66 63 66 Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2022 Stiftet: 4. september 2020 Hjemsted: København
Direktion	Anders Gintberg Levin
Revisor	Baker Tilly Denmark Godkendt Revisionspartnerselskab Poul Bundgaards Vej 1, 1. 2500 Valby

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

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

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2022 udviser et underskud på kr. 7.008.775, og selskabets balance pr. 31. december 2022 udviser en negativ egenkapital på kr. 7.529.764.

Selskabet har 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 1. januar - 31. december

	Note	2022	2020/21
		kr. (12 mdr.)	kr. (16 mdr.)
Bruttotab		-2.131.208	-547.822
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		-5.564	-5.564
Resultat før finansielle poster		-2.136.772	-553.386
Finansielle indtægter	1	606.482	0
Finansielle omkostninger		-5.478.485	-7.603
Resultat før skat		-7.008.775	-560.989
Skat af årets resultat		0	0
Årets resultat		-7.008.775	-560.989
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		-7.008.775	-560.989
		-7.008.775	-560.989

Balance 31. december

	Note	2022 kr.	2021 kr.
Aktiver			
Grunde og bygninger	2	6.635.922	6.641.486
Materielle anlægsaktiver		6.635.922	6.641.486
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	3	40.000	0
Kapitalandele i kapitalinteresser	4	20.000	20.000
Tilgodehavender i tilknyttede virksomheder		21.534.662	0
Tilgodehavender hos kapitalinteresser		8.621.534	0
Deposita		28.203	28.203
Finansielle anlægsaktiver		30.244.399	48.203
Anlægsaktiver i alt		36.880.321	6.689.689
Tilgodehavender hos kapitalinteresser		0	4.685.551
Andre tilgodehavender		400.058	811.500
Tilgodehavender		400.058	5.497.051
Likvide beholdninger		187.933	117.262
Omsætningsaktiver i alt		587.991	5.614.313
Aktiver i alt		37.468.312	12.304.002

Balance 31. december

	Note	2022	2021
		kr.	kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		40.000	40.000
Overført resultat		-7.569.764	-560.989
Egenkapital		-7.529.764	-520.989
Ansvarlig lånekapital		43.637.917	12.595.000
Langfristede gældsforpligtelser	5	43.637.917	12.595.000
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		1.329.194	221.991
Anden gæld		30.965	8.000
Kortfristede gældsforpligtelser		1.360.159	229.991
Gældsforpligtelser i alt		44.998.076	12.824.991
Passiver i alt		37.468.312	12.304.002
Eventualforpligtelser	6		

Egenkapitaloppgørelse

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
	kr.	kr.	kr.
Egenkapital 1. januar	40.000	-560.989	-520.989
Årets resultat	0	-7.008.775	-7.008.775
Egenkapital 31. december	40.000	-7.569.764	-7.529.764

Noter

	2022	2020/21
	kr. (12 mdr.)	kr. (16 mdr.)
1 Finansielle indtægter		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	605.923	0
Andre finansielle indtægter	559	0
	606.482	0

2 Materielle anlægsaktiver

	Grunde og byg- ninger kr.
Kostpris 1. januar	6.647.050
Kostpris 31. december	6.647.050
Af- og nedskrivninger 1. januar	5.564
Årets afskrivninger	5.564
Af- og nedskrivninger 31. december	11.128
Regnskabsmæssig værdi 31. december	6.635.922

Noter

	2022	2021
	kr.	kr.
3 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		
Kostpris 1. januar	0	0
Tilgang i årets løb	40.000	0
Kostpris 31. december	40.000	0
Regnskabsmæssig værdi 31. december	40.000	0

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder specificerer sig således:

Navn	Hjemsted	Ejerandel
Kjølbro ApS	København	100%

4 Kapitalandele i kapitalinteresser

Kostpris 1. januar	20.000	0
Tilgang i årets løb	0	20.000
Kostpris 31. december	20.000	20.000
Regnskabsmæssig værdi 31. december	20.000	20.000

Kapitalandele i kapitalinteresser specificerer sig således:

Navn	Hjemsted	Ejerandel
Statler & Waldorf ApS	København	50%

Noter

5 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar kr.	Gæld 31. december kr.	Afdrag næste år kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Ansvarlig lånekapital	12.595.000	43.637.917	0	0
	12.595.000	43.637.917	0	0

6 Eventualforpligtelser

Selskabet er som administrationsselskab sambeskattet med øvrige danske tilknyttede virksomheder, og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat, kildeskat på udbytter, renter og royalties.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Nicolajsen Capital ApS for 2022 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

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.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

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

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

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:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	50 år	80 %

Brugstiden og restværdien revurderes årligt. En ændring behandles som et regnskabsmæssigt skøn, og indvirkningen på afskrivninger indregnes fremadrettet.

Anvendt regnskabspraksis

Fortjeneste og tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgsprisen med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsomkostninger.

Kapitalandele i dattervirksomheder og kapitalinteresser

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

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

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 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.