

Nikolajsen Capital ApS

Højbro Plads 10, 1200 København K

CVR-nr. 41 66 63 66

Årsrapport for perioden

1. januar til 31. december 2023

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 27. juni 2024

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

13

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 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 2023 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

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 27. juni 2024

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 1. januar - 31. december 2023 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 27. juni 2024

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

Morten Schwensen
statsautoriseret revisor
mne32172

Selskabsoplysninger

Selskabet	Nicolajsen Capital ApS Højbro Plads 10 1200 København K CVR-nr.: 41 66 63 66 Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2023 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 2023 udviser et underskud på DKK 1.553.234, og selskabets balance pr. 31. december 2023 udviser en negativ egenkapital på DKK 9.082.997.

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	2023 DKK	2020/21 DKK
Bruttotab		-922.574	-2.131.208
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		-26.588	-5.564
Resultat før finansielle poster		-949.162	-2.136.772
Finansielle indtægter	1	1.230.087	606.482
Finansielle omkostninger	2	-1.834.159	-5.478.485
Resultat før skat		-1.553.234	-7.008.775
Skat af årets resultat		0	0
Årets resultat		-1.553.234	-7.008.775
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		-1.553.234	-7.008.775
		-1.553.234	-7.008.775

Balance 31. december

	Note	2023 DKK	2022 DKK
Aktiver			
Grunde og bygninger	4	6.609.334	6.635.922
Materielle anlægsaktiver		6.609.334	6.635.922
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	5	40.000	40.000
Kapitalandele i kapitalinteresser	6	20.000	20.000
Tilgodehavender i tilknyttede virksomheder		22.591.391	21.534.662
Tilgodehavender hos kapitalinteresser		9.305.643	8.621.534
Deposita		28.203	28.203
Finansielle anlægsaktiver		31.985.237	30.244.399
Anlægsaktiver i alt		38.594.571	36.880.321
Andre tilgodehavender		748.316	400.058
Tilgodehavende moms og afgifter		254.785	0
Tilgodehavender		1.003.101	400.058
Likvide beholdninger		38.195	187.933
Omsætningsaktiver i alt		1.041.296	587.991
Aktiver i alt		39.635.867	37.468.312

Balance 31. december

	Note	2023 DKK	2022 DKK
Passiver			
Virksomhedskapital		40.000	40.000
Overført resultat		-9.122.997	-7.569.764
Egenkapital		-9.082.997	-7.529.764
Ansvarlig lånekapital		47.898.143	43.637.917
Langfristede gældsforpligtelser	7	47.898.143	43.637.917
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		764.117	1.329.194
Anden gæld		56.604	30.965
Kortfristede gældsforpligtelser		820.721	1.360.159
Gældsforpligtelser i alt		48.718.864	44.998.076
Passiver i alt		39.635.867	37.468.312
Eventualforpligtelser	9		

Egenkapitaloppgørelse

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. januar	40.000	-7.569.763	-7.529.763
Årets resultat	0	-1.553.234	-1.553.234
Egenkapital 31. december	40.000	-9.122.997	-9.082.997

Noter

	2023	2020/21
	DKK	DKK
1 Finansielle indtægter		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	1.218.294	605.923
Andre finansielle indtægter	11.793	559
	1.230.087	606.482

	2023	2020/21
	DKK	DKK
2 Finansielle omkostninger		
Nedskrivning af finansielle aktiver	0	4.200.000
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	1.792.118	1.272.961
Andre finansielle omkostninger	42.041	5.524
	1.834.159	5.478.485

	2023	2020/21
	DKK	DKK

3

4 Materielle anlægsaktiver

	Grunde og byg- ninger DKK
Kostpris 1. januar	6.647.050
Kostpris 31. december	6.647.050
Af- og nedskrivninger 1. januar	37.716
Af- og nedskrivninger 31. december	37.716
Regnskabsmæssig værdi 31. december	6.609.334

Noter

Noter

	2023 DKK	2022 DKK
5 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		
Kostpris 1. januar	40.000	40.000
Kostpris 31. december	40.000	40.000
Regnskabsmæssig værdi 31. december	40.000	40.000

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder specificerer sig således:

Navn	Hjemsted	Ejerandel
Kjølbro ApS	København	100%

6 Kapitalandele i kapitalinteresser

Kostpris 1. januar	20.000	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	51%

Noter

7 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar DKK	Gæld 31. december DKK	Afdrag næste år DKK	Restgæld efter 5 år DKK
Ansvarlig lånekapital	43.637.917	47.898.143	0	0
	43.637.917	47.898.143	0	0

8 Usikkerhed om fortsat drift (going concern)

Selskabet har tabt selskabskapitalen som følge af øget opstartsomkostninger. Ledelsen forventer, at selskabet på trods af kapitaltabet stadig har det nødvendige kapitalgrundlag til sikring af den fortsatte drift. Selskabskapitalen forventes reetableret ved fremtidige positive resultater fra drift. Anpartshaverne tilkendegiver, at træde tilbage for øvrige kreditorer samt opretholde og beskytte investeringen i selskabet. Såfremt det måtte være fornødent, stille tilstrækkelig likviditet til rådighed for at sikre fortsat drift og betaling af forpligtelser i takt med disse forfalder.

9 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 2023 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 immaterielle og materielle anlægsaktiver

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.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kassebeholdning samt indestående i pengeinstitutter.

Gældsforpligtelser

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