

Nilu ApS

N.J. Haustrupsvej 3, 5220 Odense SØ

CVR-nr. 45 00 05 83

Årsrapport 2025

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 17. april 2026

Dirigent:

.....
Morten Fisker Frederiksen

Indhold

Ledespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	3
Ledelsesberetning	4
Oplysninger om virksomheden	4
Årsregnskab 1. januar - 31. december	6
Resultatopgørelse	6
Balance	7
Egenkapitalopgørelse	8
Noter	9

Nilu ApS
Årsrapport 2025

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for Nilu ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025.

Årsrapporten, der ikke er revideret, er aflagt 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. 31. december 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025.

Det er endvidere min opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Det indstilles på generalforsamlingen, at årsregnskabet for 2026 ikke skal revideres.

Generalforsamlingen har besluttet, at årsregnskabet for det kommende regnskabsår ikke skal revideres.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 17. april 2026

Direktion:

Morten Fisker Frederiksen

Nilu ApS
Årsrapport 2025

Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til den daglige ledelse i Nilu ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Nilu ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som du har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410 *Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger*.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere dig med at udarbejde og præsentere årsregnskabet 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.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er dit 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, som du har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller review-konklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Odense, den 17. april 2026
EY Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 30 70 02 28

Søren Smedegaard Hvid
statsaut. revisor
mne31450

Ledelsesberetning

Oplysninger om virksomheden

Navn Nilu ApS
Adresse, postnr. by N.J. Haustrupsvej 3, 5220 Odense SØ

CVR-nr. 45 00 05 83
Stiftet 8. august 2024
Hjemstedskommune Odense
Regnskabsår 1. januar - 31. december

Direktion Morten Fisker Frederiksen

Revisor EY Godkendt Revisionspartnerselskab
Cortex Park Vest 3, 5230 Odense M

Ledelsesberetning

Beretning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at erhverve og udvikle fast ejendom.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2025 udviser et underskud på 321.828 kr. mod et underskud på 3.838 kr. sidste år, og selskabets balance pr. 31. december 2025 udviser en negativ egenkapital på 285.666 kr.

Selskabet har tabt selskabskapitalen og ledelsen er bekendt med reglerne herom i selskabsloven §119.

Selskabets ejendom er ved udgangen af 2025 færdigopført og fuldt udlejet. Efter balancedagen er egenkapitalen reetableret via koncerntilskud. Der henvises til note 2 for yderligere kommentarer.

Begivenheder efter balancedagen

Efter balancedagen har selskabet hjemtaget realkreditlån for 10.200 t.kr. til delvis indfrielse af gæld til banker. Derudover har selskabet modtaget koncerntilskud på 11.500 t.kr. til indfrielse af gæld til tilknyttede virksomheder og resterende gæld til banker.

Der er udover ovenstående efter balancedagen ikke indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for virksomhedens finansielle stilling.

Nilu ApS
Årsrapport 2025

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Resultatopgørelse

Note	kr.	2025 12 mdr.	2024 5 mdr.
	Bruttotab	-95.792	-5.000
	Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	-29.532	0
	Resultat før finansielle poster	-125.324	-5.000
	Finansielle indtægter	271	79
	Finansielle omkostninger	-287.547	0
	Resultat før skat	-412.600	-4.921
4	Skat af årets resultat	90.772	1.083
	Årets resultat	<u>-321.828</u>	<u>-3.838</u>

Forslag til resultatdisponering

Overført resultat

<u>-321.828</u>	<u>-3.838</u>
<u><u>-321.828</u></u>	<u><u>-3.838</u></u>

Nilu ApS
Årsrapport 2025

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

Note	kr.	<u>2025</u>	<u>2024</u>
	AKTIVER		
	Anlægsaktiver		
5	Materielle anlægsaktiver		
	Grunde og bygninger	20.933.876	0
	Materielle anlægsaktiver under udførelse	<u>0</u>	<u>1.394.614</u>
		<u>20.933.876</u>	<u>1.394.614</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>20.933.876</u>	<u>1.394.614</u>
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender		
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	0	5.000
	Tilgodehavende sambeskatningsbidrag	250.309	1.083
6	Andre tilgodehavender	<u>723.203</u>	<u>337.500</u>
		<u>973.512</u>	<u>343.583</u>
	Likvide beholdninger	<u>98.878</u>	<u>35.079</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>1.072.390</u>	<u>378.662</u>
	AKTIVER I ALT	<u><u>22.006.266</u></u>	<u><u>1.773.276</u></u>

PASSIVER**Egenkapital**

Selskabskapital	40.000	40.000
Overført resultat	-325.666	-3.838

Egenkapital i alt

	<u>-285.666</u>	<u>36.162</u>
--	-----------------	---------------

Hensatte forpligtelser

Udskudt skat	159.537	0
--------------	---------	---

Hensatte forpligtelser i alt

	<u>159.537</u>	<u>0</u>
--	----------------	----------

Gældsforpligtelser**Kortfristede gældsforpligtelser**

Gæld til banker	13.640.602	0
-----------------	------------	---

Leverandører af varer og tjenesteydelser	4.999	5.000
--	-------	-------

Gæld til tilknyttede virksomheder	8.386.794	1.732.114
-----------------------------------	-----------	-----------

Anden gæld	100.000	0
------------	---------	---

	<u>22.132.395</u>	<u>1.737.114</u>
--	-------------------	------------------

Gældsforpligtelser i alt

	<u>22.132.395</u>	<u>1.737.114</u>
--	-------------------	------------------

PASSIVER I ALT

	<u><u>22.006.266</u></u>	<u><u>1.773.276</u></u>
--	--------------------------	-------------------------

- 1 Anvendt regnskabspraksis
- 2 Kapitalforhold
- 3 Antal ansatte
- 7 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.
- 8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Egenkapitalopgørelse

kr.	<u>Selskabskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Kontant indbetaling i forbindelse med stiftelse	40.000	0	40.000
Overført via resultatdisponering	<u>0</u>	<u>-3.838</u>	<u>-3.838</u>
Egenkapital 1. januar 2025	40.000	-3.838	36.162
Overført via resultatdisponering	<u>0</u>	<u>-321.828</u>	<u>-321.828</u>
Egenkapital 31. december 2025	<u>40.000</u>	<u>-325.666</u>	<u>-285.666</u>

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Nilu ApS for 2025 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse Bvirksomheder med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Præsentationsvaluta

Årsregnskabet er aflagt i danske kroner (kr.).

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Virksomheden har valgt IAS 11/IAS 18 som fortolkningsbidrag for indregning af omsætning.

Nettoomsætning måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter opkrævet på vegne af tredjepart. Alle former for afgivne rabatter indregnes i nettoomsætningen.

Bruttotab

I resultatopgørelsen er nettoomsætning og eksterne omkostninger med henvisning til årsregnskabslovens § 32 sammendraget til én regnskabspost benævnt bruttotab.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende virksomhedens primære aktivitet, der er afholdt i årets løb, herunder omkostninger til administration m.v.

Afskrivninger

Afskrivninger omfatter afskrivninger på materielle anlægsaktiver.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostprisen med fradrag af eventuel restværdi, afskrives lineært over den forventede brugstid, baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger	50 år
-----------	-------

Grunde afskrives ikke.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og omkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen m.v.

Skat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat. Årets skat indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og i egenkapitalen med den del, som kan henføres til transaktioner indregnet i egenkapitalen.

Virksomheden indgår i sambeskatning med øvrige koncernvirksomheder. Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst (fuld fordeling).

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Sambeskattede selskaber med overskydende skat godtgøres som minimum i henhold til de gældende satser for rentegodtgørelser af administrationsselskabet, ligesom sambeskattede selskaber med restskat som maksimum betaler et tillæg i henhold til de gældende satser for rentetillæg til administrationsselskabet.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte knyttet til anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgpris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tidligere indregnede nedskrivninger tilbageføres, når begrundelsen for nedskrivningen ikke længere består.

Tilgodehavender

Virksomheden har valgt IAS 39 som fortolkningsbidrag for nedskrivninger af finansielle 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 er værdiforringet.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og realisationsværdien.

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Selskabsskat

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 betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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. Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, som de forventes at blive udnyttet med, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme jurisdiktion. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Andre gældsforpligtelser

Andre gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdien.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

Kapitalforhold

Selskabet har tabt selskabskapitalen og ledelsen er bekendt med reglerne herom i selskabsloven §119.

Selskabets ejendom er ved udgangen af 2025 færdigopført og fuldt udlejet.

I januar 2026 har selskabet hjemtaget realkreditlån for 10.200 t.kr. til delvis indfrielse af gæld til banker. Derudover har selskabet i april 2026 modtaget et koncerntilskud på 11.500 t.kr. til indfrielse af gæld til tilknyttede virksomheder og resterende gæld til banker.

Egenkapitalen er dermed reetableret og selskabets soliditet udgør over 40 %.

Antal ansatte

Gennemsnitligt antal heltidsbeskæftigede

<u>2025</u>	<u>2024</u>
<u>0</u>	<u>0</u>

kr.

<u>2025</u>	<u>2024</u>
<u>12 mdr.</u>	<u>5 mdr.</u>

Skat af årets resultatBeregnet skat af årets skattepligtige indkomst
Årets regulering af udskudt skat

-250.309	-1.083
<u>159.537</u>	<u>0</u>
<u><u>-90.772</u></u>	<u><u>-1.083</u></u>

Materielle anlægsaktiver

<u>Grunde og bygninger</u>	<u>Materielle anlægsaktiver under udførelse</u>	<u>I alt</u>
----------------------------	---	--------------

kr.

Kostpris 1. januar 2025	0	1.394.614	1.394.614
Tilgange	19.568.794	0	19.568.794
Overført	1.394.614	-1.394.614	0
Kostpris 31. december 2025	<u>20.963.408</u>	<u>0</u>	<u>20.963.408</u>
Afskrivninger	29.532	0	29.532
Af- og nedskrivninger 31. december 2025	<u>29.532</u>	<u>0</u>	<u>29.532</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2025	<u>20.933.876</u>	<u>0</u>	<u>20.933.876</u>
Afskrives over	<u>50 år</u>		

Andre tilgodehavender

Andre tilgodehavender består af tilgodehavende moms.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

Selskabet er sambeskattet med modervirksomheden Rofac ApS som administrationselskab og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat, kildeskat på renter, royalties og udbytter, som forfalder til betaling den 8. august 2024 eller senere.

Koncernen har derudover indgået sædvanlige, gensidigt bebyrdende aftaler som led i koncernens normale drift.

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for selskabets mellemværende med banker er der tinglyst ejerpantebreve i selskabets ejendom for en værdi af 10.200 t.kr.

Den regnskabsmæssige værdi af ejendommen, hvori der er stillet pant, udgør 20.609 t.kr.