

Niels B. Olesen Holding ApS

Grenevej 19
6752 Glejbjerg

CVR-nr.: 21906972

Årsrapport
1. januar 2024 - 31. december 2024

Godkendt på selskabets generalforsamling, den

5-5 2025



Niels B. Olesen
Dirigent

Indholdsfortegnelse



Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	4
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning.....	6
Anvendt regnskabspraksis.....	7
Resultatopgørelse	10
Aktiver	11
Passiver	12
Noter	13

Ledelsespåtegning



Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2024 for Niels B. Olesen Holding ApS.

Årsrapporten, der ikke er revideret, aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt, og indstiller til generalforsamlingen at årsrapporten for det kommende regnskabsår ikke skal revideres.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2024.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Glejbjerg, den 11. marts 2025

Direktion

Niels Brorsen Olesen
Direktør

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab



Til kapitalejerne i Niels B. Olesen Holding ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Niels B. Olesen Holding ApS for perioden 1. januar - 31. december 2024 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance 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 Dem 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 Deres 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, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Esbjerg, den 11. marts 2025

Revisionscentret 5R Esbjerg ApS

CVR nr.: 26279534

Henning Jørgensen
Registreret revisor
mne3020

Selskabsoplysninger



Selskabet: Niels B. Olesen Holding ApS
Grenevej 19
6752 Glejbjerg

CVR-nr.: 21906972

Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Direktion: Niels Brorsen Olesen
Direktør

Revisor: Revisionscentret 5R Esbjerg ApS
Frodesgade 109
6700 Esbjerg
CVR nr.: 26279534



Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er at udøve virksomhed med investering i fast ejendom, driften heraf, handel med værdipapirer samt beslægtet virksomhed efter direktionens skøn.

Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har fortsat sine normale driftsaktiviteter. Der har ikke været enkeltstående begivenheder i regnskabsåret, som er af så væsentlig karakter, at det kræver omtale i ledelsesberetningen.

Årets udvikling og resultat anses for tilfredsstillende.

Årsregnskabet for Niels B. Olesen Holding ApS for 2024 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

Årsregnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle 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 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.

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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsregnskabet aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterer på balancedagen.

Årsregnskabet aflægges i danske kroner.

RESULTATOPGØRELSEN

Bruttofortjeneste/-tab

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er regnskabsposterne nettoomsætning, andre driftsindtægter samt andre eksterne omkostninger ikke oplyst i resultatopgørelsen men samlet i posten bruttofortjeneste/-tab.

Lejeindtægter af investeringsejendomme

Lejeindtægter af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager samt andre omkostninger til social sikring m.v. til virksomhedens medarbejdere.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Udbytte fra andre kapitalandele indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklareres.

Skat af årets resultat

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

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, og ved efterfølgende måling til dagsværdi.

Investeringsejendomme måles ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Målingen sker ved anvendelse af en afkastbaseret cash flow-model, hvor de fremtidige pengestrømme ved ejerskab af investeringsejendommene tilbagediskonteres. Afkastkravet (tilbagediskonteringsfaktoren) fastsættes ejendom for ejendom.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til afskaffelsestidspunktet, og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ejendomsomkostninger.

Investeringsejendomme har som øvrige materielle aktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdireguleringer af investeringsejendomme".

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle, materielle og finansielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

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

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

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

Værdipapirer og kapitalandele

Børsnoterede værdipapirer og obligationer måles til dagsværdien på balancedagen.

Kapitalandele i unoterede selskaber indregnes til anskaffelsespris

Realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab indregnes i resultatopgørelsen.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og indlånskonti i pengeinstitutter.

Egenkapital

Udbytte

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som en særskilt post under egenkapitalen. Forslag til udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

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.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Gældsforpligtelser

Andre finansielle gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdi.



Resultatopgørelse
1. januar - 31. december 2024

	2024	2023
	DKK	DKK
Bruttofortjeneste	95.635	296.891
1 Personaleomkostninger	<u>-364.034</u>	<u>-362.644</u>
Resultat før ordinær drift før dagsværdiregulering	-268.399	-65.753
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	<u>338.798</u>	<u>-61.458</u>
Resultat før finansielle poster	70.399	-127.211
Andre finansielle indtægter	233.011	151.117
Andre finansielle omkostninger	<u>-16.111</u>	<u>-12.609</u>
Resultat før skat	287.299	11.297
2 Skat af årets resultat	<u>-63.254</u>	<u>41.493</u>
Årets resultat	224.045	52.790
Foreslået udbytte	135.000	122.000
Overført resultat	<u>89.045</u>	<u>-69.210</u>
Forslag til resultatdisponering	224.045	52.790



Balance pr. 31. december 2024
Aktiver

	2024	2023
	DKK	DKK
Investeringsejendomme	<u>5.415.000</u>	<u>4.372.500</u>
Materielle anlægsaktiver	<u>5.415.000</u>	<u>4.372.500</u>
Anlægsaktiver	<u>5.415.000</u>	<u>4.372.500</u>
Udskudt skatteaktiv	87.868	151.122
Andre tilgodehavender	<u>429.099</u>	<u>225.000</u>
Tilgodehavender	<u>516.967</u>	<u>376.122</u>
Andre værdipapirer og kapitalandele	<u>2.283.897</u>	<u>2.056.891</u>
Værdipapirer og kapitalandele	<u>2.283.897</u>	<u>2.056.891</u>
Likvide beholdninger	<u>46.077</u>	<u>1.142.324</u>
Omsætningsaktiver	<u>2.846.941</u>	<u>3.575.337</u>
Aktiver	<u>8.261.941</u>	<u>7.947.837</u>



Balance pr. 31. december 2024
Passiver

	2024	2023
	DKK	DKK
Virksomhedskapital	125.000	125.000
Overført resultat	7.144.109	7.055.064
Foreslået udbytte	<u>135.000</u>	<u>122.000</u>
Egenkapital	<u>7.404.109</u>	<u>7.302.064</u>
Leverandører af varer og tjenesteydelser	20.000	20.000
Selskabsskat	0	0
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring	214.148	157.115
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	<u>623.684</u>	<u>468.658</u>
Kortfristede gældsforpligtigelser	<u>857.832</u>	<u>645.773</u>
Passiver	<u>8.261.941</u>	<u>7.947.837</u>

3 Aktiver og forpligtelser indregnet til dagsværdi efter §37 og §38

4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

	2024	2023
	DKK	DKK
1 Personalemkostninger		
Antal personer beskæftiget i gennemsnit	2	2
Lønninger	339.624	339.728
Andre omkostninger til social sikring	<u>24.410</u>	<u>22.916</u>
Personalemkostninger	<u>364.034</u>	<u>362.644</u>
2 Skat af årets resultat		
Regulering udskudt skat	<u>63.254</u>	<u>-41.493</u>
Skat af årets resultat	<u>63.254</u>	<u>-41.493</u>

	2024 DKK	2023 DKK
3 Aktiver og forpligtelser indregnet til dagsværdi efter §37 og §38		
Værdi ultimo indregnet i balancen		
Værdipapirer	2.283.897	2.056.891
Investerings ejendomme beboelse	3.790.000	3.122.500
Investerings ejendomme erhverv	<u>1.625.000</u>	<u>1.250.000</u>
Værdi ultimo indregnet i balancen	<u>7.698.897</u>	<u>6.429.391</u>
Årets urealiserede gevinst indregnet i resultatopgørelsen		
Værdipapirer	227.006	145.043
Investerings ejendomme erhverv	<u>375.000</u>	<u>0</u>
Årets urealiserede gevinst indregnet i resultatopgørelsen	<u>602.006</u>	<u>145.043</u>
Årets urealiserede tab indregnet i resultatopgørelsen		
Investerings ejendomme beboelse	<u>-36.202</u>	<u>-61.458</u>
Årets urealiserede tab indregnet i resultatopgørelsen	<u>-36.202</u>	<u>-61.458</u>

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges. Afkastkravet er fastsat på baggrund af ledelsens bedømmelser af markedsniveauet. Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

Følsomhedsanalyse

Ændringer i afkastsatserne har væsentlig betydning for målingen af investeringsejendommene. En stigning i afkastsatsen fører til et fald i markedsværdien. Markedsudviklingen kan medføre et ændret krav til forrentningen af fast ejendom.

Nedenstående oversigt viser, hvorledes målingen af ejendomsporteføljen påvirkes, når afkastsatserne ændres i henholdsvis op- og nedgående retning:

	Ændring i afkast %	Værdi af ejendomsportefølje	Regnskabsmæssig værdi
Erhvervs ejendomme	-0,5	1.706.000	1.625.000
Erhvervs ejendomme	0,0	1.625.000	1.625.000
Erhvervs ejendomme	+0,5	1.544.000	1.625.000
Boligejendomme	-0,5	4.082.000	3.790.000
Boligejendomme	0,0	3.790.000	3.790.000
Boligejendomme	+0,5	3.498.000	3.790.000

2024	2023
DKK	DKK

4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Virksomheden har ikke stillet pant eller anden form for sikkerhed, udover hvad der er oplyst i årsregnskabet.