

**Niels B. Olesen Holding ApS**

Grenevej 19  
6752 Glejbjerg

CVR-nr.: 21906972

Årsrapport

1. januar 2025 - 31. december 2025

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 14. april 2026

Niels B. Olesen  
**Dirigent**

## Indholdsfortegnelse



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

## 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

## Ledelsespåtegning



Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2025 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 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2025.

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

Årsregnskabet indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Glejbjerg, den 9. marts 2026

Direktion

Niels Brorsen Olesen  
Direktør

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab



### Til den daglige ledelse i Niels B. Olesen Holding ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Niels B. Olesen Holding ApS for perioden 1. januar - 31. december 2025 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 skal oplyse, at vi ikke overholder de krav om uafhængighed, der gælder for erklæringer med sikkerhed.

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 9. marts 2026

**Revisionscentret 5R Esbjerg ApS**

CVR nr.: 26279534

Henning Jørgensen  
Registreret revisor  
mne3020



### **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.

## Anvendt regnskabspraksis

### Generelt

Årsregnskabet for Niels B. Olesen Holding ApS for 2025 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.

### Nettoomsætning

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 deklarerer.

### 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**

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

Investeringsjendomme 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 investeringsjendommene 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.

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

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

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsmomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter/andre driftsmomkostninger.

### **Værdiforringelse af anlægsaktiver**

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle, materielle og finansielle anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, 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.

### **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.

### **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**

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



**Resultatopgørelse**  
**1. januar - 31. december 2025**

	<b>2025</b>	<b>2024</b>
	<b>DKK</b>	<b>DKK</b>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>425.945</b>	<b>95.635</b>
1 Personaleomkostninger	<u>-361.851</u>	<u>-364.034</u>
<b>Resultat før ordinær drift før dagsværdiregulering</b>	<b>64.094</b>	<b>-268.399</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	<u>15.347</u>	<u>338.798</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>79.441</b>	<b>70.399</b>
Andre finansielle indtægter	111.373	233.011
Andre finansielle omkostninger	<u>-83.880</u>	<u>-16.111</u>
<b>Resultat før skat</b>	<b>106.934</b>	<b>287.299</b>
2 Skat af årets resultat	<u>-23.778</u>	<u>-63.254</u>
<b>Årets resultat</b>	<b><u>83.156</u></b>	<b><u>224.045</u></b>
Foreslået udbytte	158.800	135.000
Overført resultat	<u>-75.644</u>	<u>89.045</u>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>	<b><u>83.156</u></b>	<b><u>224.045</u></b>



**Balance pr. 31. december 2025**  
**Aktiver**

	<b>2025</b>	<b>2024</b>
	<b>DKK</b>	<b>DKK</b>
Investeringsejendomme	<u>6.975.000</u>	<u>5.415.000</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b><u>6.975.000</u></b>	<b><u>5.415.000</u></b>
<b>Anlægsaktiver</b>	<b><u>6.975.000</u></b>	<b><u>5.415.000</u></b>
Udskudt skatteaktiv	64.090	87.868
Selskabsskat	15.469	0
Andre tilgodehavender	<u>220.000</u>	<u>429.099</u>
<b>Tilgodehavender</b>	<b><u>299.559</u></b>	<b><u>516.967</u></b>
Andre værdipapirer og kapitalandele	<u>2.319.053</u>	<u>2.283.897</u>
<b>Værdipapirer og kapitalandele</b>	<b><u>2.319.053</u></b>	<b><u>2.283.897</u></b>
<b>Likvide beholdninger</b>	<b><u>7.957</u></b>	<b><u>46.077</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>	<b><u>2.626.569</u></b>	<b><u>2.846.941</u></b>
<b>Aktiver</b>	<b><u>9.601.569</u></b>	<b><u>8.261.941</u></b>



**Balance pr. 31. december 2025**  
**Passiver**

	<b>2025</b>	<b>2024</b>
	<b>DKK</b>	<b>DKK</b>
Virksomhedskapital	125.000	125.000
Overført resultat	7.068.465	7.144.109
Foreslået udbytte	158.800	135.000
<b>Egenkapital</b>	<b>7.352.265</b>	<b>7.404.109</b>
Gæld til kreditinstitutter	1.223.061	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser	177.103	20.000
Selskabsskat	0	0
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring	163.269	214.148
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	685.871	623.684
<b>Kortfristede gældsforpligtigelser</b>	<b>2.249.304</b>	<b>857.832</b>
<b>Passiver</b>	<b>9.601.569</b>	<b>8.261.941</b>

3 Aktiver og forpligtelser indregnet til dagsværdi efter §37 og §38  
4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser



## Noter

	2025 DKK	2024 DKK
<b>1 Personalemkostninger</b>		
Antal personer beskæftiget i gennemsnit	2	2
Lønninger	340.416	339.624
Andre omkostninger til social sikring	<u>21.435</u>	<u>24.410</u>
<b>Personalemkostninger</b>	<b><u>361.851</u></b>	<b><u>364.034</u></b>
<b>2 Skat af årets resultat</b>		
Regulering udskudt skat	<u>23.778</u>	<u>63.254</u>
<b>Skat af årets resultat</b>	<b><u>23.778</u></b>	<b><u>63.254</u></b>

## Noter



	2025 DKK	2024 DKK
<b>3 Aktiver og forpligtelser indregnet til dagsværdi efter §37 og §38</b>		
Værdi ultimo indregnet i balancen		
Værdipapirer	2.319.053	2.283.897
Investeringsjendomme beboelse	5.350.000	3.790.000
Investeringsjendomme erhverv	1.625.000	1.625.000
<b>Værdi ultimo indregnet i balancen</b>	<b>9.294.053</b>	<b>7.698.897</b>
Årets urealiserede gevinst indregnet i resultatopgørelsen		
Værdipapirer	35.156	227.006
Investeringsjendomme beboelse	15.347	0
Investeringsjendomme erhverv	0	375.000
<b>Årets urealiserede gevinst indregnet i resultatopgørelsen</b>	<b>50.503</b>	<b>602.006</b>
Årets urealiserede tab indregnet i resultatopgørelsen		
Investeringsjendomme beboelse	0	-36.202
<b>Årets urealiserede tab indregnet i resultatopgørelsen</b>	<b>0</b>	<b>-36.202</b>

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
Erhvervsjendomme	-0,5	1.736.000	1.625.000
Erhvervsjendomme	0,0	1.625.000	1.625.000
Erhvervsjendomme	+0,5	1.525.000	1.625.000
Boligejendomme	-0,5	5.824.000	5.350.000
Boligejendomme	0,0	5.350.000	5.350.000
Boligejendomme	+0,5	4.944.000	5.350.000



2025  
DKK

2024  
DKK

**4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

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