

Nielsen & Larsen Ejendomme ApS

Æbelholtsdamvej 7, 3320 Skævinge

CVR-nr. 36 45 60 43

**Årsrapport for perioden
1. januar til 31. december 2025**

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 15. april 2026

Martin Højland Nielsen
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	11

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 for Nielsen & Larsen Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2025 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025.

Ledelsesberetningen indeholder efter vores 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.

Skævinge, den 15. april 2026

Direktion

Martin Larsen

Martin Højland Nielsen

 bakertilly

Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

Til kapitalejeren i Nielsen & Larsen Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsrapporten for Nielsen & Larsen Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 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 revisoreres 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 15. april 2026

Baker Tilly Denmark

Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 35 25 76 91

Peter Aagesen
statsautoriseret revisor
mne41287

 **bakertilly**

Selskabsoplysninger

Selskabet
Nielsen & Larsen Ejendomme ApS
Æbelholtsdamvej 7
3320 Skævinge
CVR-nr.: 36456043
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2025
Stiftet: 8. december 2014
Hjemsted: Skævinge

Direktion
Martin Larsen
Martin Højland Nielsen

Revisor
Baker Tilly Denmark
Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr.: 35257691
Poul Bundgaards Vej 1, 1.
2500 Valby

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet består i at drive udlejning og handel og anden dermed i forbindelse stående virksomhed

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2025 udviser et overskud på kr. 193.898, og selskabets balance pr. 31. december 2025 udviser en egenkapital på kr. 2.752.342.

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	2025 kr.	2024 kr.
Bruttofortjeneste		276.646	305.385
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		113.000	496.876
Resultat før finansielle poster		389.646	802.261
Finansielle indtægter		183	924
Finansielle omkostninger		-138.342	-132.724
Resultat før skat		251.487	670.461
Skat af årets resultat	2	-57.589	-147.491
Årets resultat		193.898	522.970
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		193.898	522.970
		193.898	522.970

Balance 31. december

	Note	2025 kr.	2024 kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme	3	<u>5.973.000</u>	<u>5.860.000</u>
Materielle anlægsaktiver		<u>5.973.000</u>	<u>5.860.000</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>5.973.000</u>	<u>5.860.000</u>
Selskabsskat		<u>0</u>	<u>22.000</u>
Tilgodehavender		<u>0</u>	<u>22.000</u>
Likvide beholdninger		<u>112.365</u>	<u>265.361</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>112.365</u>	<u>287.361</u>
Aktiver i alt		<u><u>6.085.365</u></u>	<u><u>6.147.361</u></u>

Balance 31. december

	Note	2025 kr.	2024 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		50.000	50.000
Overført resultat		2.702.342	2.508.444
Egenkapital		2.752.342	2.558.444
Hensættelse til udskudt skat		317.113	292.128
Hensatte forpligtelser i alt		317.113	292.128
Gæld til realkreditinstitutter		2.707.179	2.815.327
Langfristede gældsforpligtelser	4	2.707.179	2.815.327
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	4	108.000	107.040
Leverandører af varer og tjenesteydelser		107.400	164.740
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		56.300	58.400
Selskabsskat		10.604	146.850
Anden gæld		26.427	4.432
Kortfristede gældsforpligtelser		308.731	481.462
Gældsforpligtelser i alt		3.015.910	3.296.789
Passiver i alt		6.085.365	6.147.361

Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
	kr.	kr.	kr.
Egenkapital 1. januar	50.000	2.508.444	2.558.444
Årets resultat	0	193.898	193.898
Egenkapital 31. december	50.000	2.702.342	2.752.342

Noter

	<u>2025</u> kr.	<u>2024</u> kr.
1 Personaleomkostninger		
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit	<u>0</u>	<u>0</u>
2 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	32.604	146.850
Årets udskudte skat	<u>24.985</u>	<u>641</u>
	<u>57.589</u>	<u>147.491</u>
3 Aktiver der måles til dagsværdi		<u>Investerings- ejendomme</u> kr.
Kostpris 1. januar		<u>5.857.976</u>
Kostpris 31. december		<u>5.857.976</u>
Værdireguleringer 1. januar		2.024
Årets værdireguleringer		<u>113.000</u>
Værdireguleringer 31. december		<u>115.024</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december		<u>5.973.000</u>

Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser

Investeringsejendomme består af en boligudlejningsejendom beliggende udenfor Hillerød. Ejendommen er fuldt udlejet. Ejendommene værdiansættes årligt ud fra en normalindtjeningsbaseret model på basis af den forventede fremtidige normalindtjening.

Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til tidligere år. I regnskabsåret 2025 er der anvendt et afkastkrav på 5,62 %.

Noter

4 Langfristede gældsforpligtelser

	<u>Gæld</u> 1. januar kr.	<u>Gæld</u> 31. december kr.	<u>Afdrag</u> næste år kr.	<u>Restgæld</u> efter 5 år kr.
Gæld til realkreditinstitutter	2.815.327	2.707.179	108.000	2.167.179
	<u>2.815.327</u>	<u>2.707.179</u>	<u>108.000</u>	<u>2.167.179</u>

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har som sikkerhed for realkreditgæld udstedt ejerpantebreve på i alt TDKK 3.465, der giver pant i grund og bygninger, hvor den regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2025 udgør t. kr 5.973.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Nielsen & Larsen Ejendomme ApS for 2025 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

Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling samt andre driftsindtægter med fradrag af omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Indtægter fra salg af handelsvarer og færdigvarer, 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.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger.

Skat af årets resultat

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

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikation af ejendomme som investeringsejendomme.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformeret og villige parter på armslængde vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn

Anvendt regnskabspraksis

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kassebeholdning samt indestående i pengeinstitutter.

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 gældsmetode 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 leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.