

Niels Larsen Udlejning, Ringsted A/S

c/o Käthe Gryl Larsen,
Torvet 1, 3. mf, 4100 Ringsted

Årsrapport for 2025

CVR-nr. 24 20 96 95

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling den 10/02/2026

Camilla Gryl
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Påtegninger

Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2

Ledelsesberetning

Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4

Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	5
Balance 31. december	6
Egenkapitalopgørelse	8
Noter til årsregnskabet	9

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 for Niels Larsen Udlejning, Ringsted A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Selskabet opfylder betingelserne for at undlade at lade årsregnskabet revidere.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2025.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ringsted, den 10. februar 2026

Direktion

Käthe Gryl Larsen
direktør

Bestyrelse

Camilla Gryl

Käthe Gryl Larsen

Christian Larsen

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til ledelsen i Niels Larsen Udlejning, Ringsted A/S

Vi har opstillet årsregnskabet for Niels Larsen Udlejning, Ringsted A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De 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 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 vedrørende 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.

Ringsted, den 10. februar 2026

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Martin Sloth Langhoff Hansen

statsautoriseret revisor

mne36027

Selskabsoplysninger

Selskabet	Niels Larsen Udlejning, Ringsted A/S Käthe Gryl Larsen Torvet 1, 3. mf 4100 Ringsted CVR-nr: 24 20 96 95 Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december Hjemstedskommune: Ringsted
Bestyrelse	Camilla Gryl Käthe Gryl Larsen Christian Larsen
Direktion	Käthe Gryl Larsen
Revisor	PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Eventyrvej 16 4100 Ringsted

Ledelsesberetning

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktivitet er udlejning af ejendomme.

Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2025 udviser et overskud på DKK 576.117, og selskabets balance pr. 31. december 2025 udviser en egenkapital på DKK 11.393.280.

Usædvanlige forhold

Selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2025 samt resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for 2025 er ikke påvirket af usædvanlige forhold.

Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

(DKK)	Note	2025	2024
Bruttofortjeneste før værdiregulering		848.043	795.736
Værdiregulering af investeringsaktiver	1	0	-500.000
Bruttofortjeneste efter værdiregulering		848.043	295.736
Personaleomkostninger	2	-300.000	-300.000
Resultat før finansielle poster		548.043	-4.264
Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder		0	19.301
Finansielle indtægter	3	256.717	647.719
Finansielle omkostninger		-65.581	-103.121
Resultat før skat		739.179	559.635
Skat af årets resultat	4	-163.062	-118.422
Årets resultat		576.117	441.213

Resultatdisponering

(DKK)	2025	2024
Forslag til resultatdisponering		
Foreslået udbytte for regnskabsåret	300.000	1.000.000
Overført resultat	276.117	-558.787
	576.117	441.213

Balance 31. december

Aktiver

(DKK)	Note	2025	2024
Investeringsejendomme		11.500.000	11.500.000
Materielle anlægsaktiver	5	11.500.000	11.500.000
Kapitalandele i dattervirksomheder	6	0	0
Finansielle anlægsaktiver		0	0
Anlægsaktiver		11.500.000	11.500.000
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		105.082	0
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	667.615
Tilgodehavende selskabsskat hos tilknyttede virksomheder		7.759	0
Tilgodehavender		112.841	667.615
Værdipapirer	7	3.874.781	4.032.434
Likvide beholdninger		378.681	474.776
Omsætningsaktiver		4.366.303	5.174.825
Aktiver		15.866.303	16.674.825

Balance 31. december

Passiver

(DKK)	Note	2025	2024
Selskabskapital		500.000	500.000
Overført resultat		10.593.280	10.317.163
Foreslået udbytte for regnskabsåret		300.000	1.000.000
Egenkapital		11.393.280	11.817.163
Hensættelse til udskudt skat		2.206.000	2.206.000
Hensatte forpligtelser		2.206.000	2.206.000
Gæld til realkreditinstitutter		1.490.234	1.729.078
Langfristede gældsforpligtelser	8	1.490.234	1.729.078
Gæld til realkreditinstitutter	8	235.000	229.647
Leverandører af varer og tjenesteydelser		25.000	25.000
Gæld til tilknyttede virksomheder		33.465	0
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		22.637	22.637
Gæld til tilknyttede virksomheder vedr. selskabsskat		0	274.085
Anden gæld		460.687	371.215
Kortfristede gældsforpligtelser		776.789	922.584
Gældsforpligtelser		2.267.023	2.651.662
Passiver		15.866.303	16.674.825
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	9		
Anvendt regnskabspraksis	10		

Egenkapitalopgørelse

(DKK)	Selskabskapital	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabsåret	I alt
Egenkapital 1. januar	500.000	10.317.163	1.000.000	11.817.163
Betalt ordinært udbytte	0	0	-1.000.000	-1.000.000
Årets resultat	0	276.117	300.000	576.117
Egenkapital 31. december	500.000	10.593.280	300.000	11.393.280

Noter til årsregnskabet

1. Værdiregulering af investeringsaktiver

(DKK)	2025	2024
Værdireguleringer	0	-500.000
	0	-500.000

2. Personaleomkostninger

(DKK)	2025	2024
Lønninger	300.000	300.000
	300.000	300.000
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	1	1

3. Finansielle indtægter

(DKK)	2025	2024
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	0	32.766
Andre finansielle indtægter	256.717	614.953
	256.717	647.719

4. Skat af årets resultat

(DKK)	2025	2024
Årets aktuelle skat	163.062	277.422
Årets udskudte skat	0	-159.000
	163.062	118.422

5. Aktiver der måles til dagsværdi

(DKK)	Investerings- ejendomme
Kostpris 1. januar	8.304.509
Kostpris 31. december	8.304.509
Værdireguleringer 1. januar	3.195.491
Værdireguleringer 31. december	3.195.491
Regnskabsmæssig værdi 31. december	11.500.000

Noter til årsregnskabet

5. Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Investeringsejendomme måles til dagsværdi. Fastlæggelsen af dagsværdien er baseret på en afkastbaseret model og ledelsen anvender regnskabsmæssige skøn i forbindelse med fastlæggelse af dagsværdien. Anvendelsen af regnskabsmæssige skøn medfører, at der er en vis usikkerhed i opgørelsen af dagsværdien. Dagsværdien er opgjort på baggrund af forudsætninger, som ledelsen vurderer er sandsynlige og realistiske. Ledelsen revurderer løbende forudsætningerne og eventuelle ændringer heri afspejles i dagsværdien. De væsentligste forudsætninger, som er anvendt ved fastlæggelsen af dagsværdien, er oplyst nedenfor:

Dagsværdien for investeringsejendommen er opgjort ved anvendelse af følgende forudsætninger:

(DKK)	2025	2024
Dagsværdien af investeringsejendommene udgør	11.500.000	11.500.000
Værdiregulering, resultatopgørelse	0	-500.000
Budgetperiode	2.026	2.025
Forventet tomgangsleje i % af lejeindtægterne	0	0
Vedligeholdelsesomkostninger i % af lejeindtægter	0	0
Administrationsomkostninger i % af lejeindtægter	4	4
Afkastsats	8,1	7,85

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdi vurderingen pr. 31. december 2025 er der anvendt et afkastkrav på 8,1 %.

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

Ændringer i	-0,5%	Basis	0,5%
	DKK	DKK	DKK
Afkastprocent	7,6	8,1	8,6
Dagsværdi	12.240.000	11.500.000	10.845.000
Ændring i dagsværdi	740.000	0	-655.000

Noter til årsregnskabet

6. Kapitalandele i dattervirksomheder

(DKK)	2025	2024
Kostpris 1. januar	0	1.553.533
Afgang i årets løb	0	-1.553.533
Kostpris 31. december	0	0
Værdireguleringer 1. januar	0	-1.465.431
Årets tilbageførte værdireguleringer, tidligere år	0	1.465.431
Værdireguleringer 31. december	0	0
Regnskabsmæssig værdi 31. december	0	0

Kapitalandele i dattervirksomheder specificeres således:

Navn	Hjemsted	Selskabskapital	Ejerandel	Egenkapital	Årets resultat
Helge Larsen Holding A/S (opløst i 2024)	Ringsted	500.000	100%	0	0
				0	0

7. Andre værdipapirer og kapitalandele til dagsværdi

(DKK)	Værdiregule- ring, resultat- opgørelse	Dagsværdi 31. december
Børsnoterede værdipapirer	70.363	3.874.781

Noter til årsregnskabet

8. Langfristede gældsforpligtelser

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

(DKK)	2025	2024
Gæld til realkreditinstitutter		
Efter 5 år	510.000	740.388
Mellem 1 og 5 år	980.234	988.690
Langfristet del	1.490.234	1.729.078
Inden for 1 år	235.000	229.647
	1.725.234	1.958.725

9. Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

Pant og sikkerhedsstillelse

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:

Realkreditpantebreve på i alt TDKK 4.961, der giver pant i grunde og bygninger med en samlet regnskabsmæssig værdi af	11.500.000	11.500.000
---	------------	------------

Andre eventualforpligtelser

Koncernens selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst mv. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat fremgår af årsrapporten for CCN Holding ApS, der er administrationsselskab i forhold til sambeskatningen. Koncernens selskaber hæfter endvidere solidarisk for danske kildeskatter i form af udbytteskat, royaltyskat og renteskat. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskatter kan medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

Noter til årsregnskabet

10. Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Niels Larsen Udlejning, Ringsted A/S for 2025 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskabet for 2025 er aflagt i DKK.

Generelt om indregning og måling

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 regnskabspost nedenfor.

Resultatopgørelse

Lejeindtægter

Nettoomsætningen består af huslejeindtægter der indregnes lineært i lejeperioden.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til kontorhold mv.

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste opgøres med henvisning til årsregnskabslovens § 32 som et sammendrag af lejeindtægter og andre eksterne omkostninger.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere.

Resultat af kapitalandele i dattervirksomheder

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af resultat for året under posten "Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder".

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Noter til årsregnskabet

10. Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat og 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.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet. Skatteeffekten af sambeskatningen med dattervirksomhederne fordeles på såvel overskuds- som underskudsgivende virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

Balance

Materielle anlægsaktiver

Investeringsjendomme 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.

Investeringsjendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger. Kostprisen for egne opførte investeringsejendomme omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen, herunder købsomkostninger og indirekte omkostninger til lønforbrug, materialer, komponenter og underleverandører indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

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

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

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

Værdiansættelsen tager ikke udgangspunkt i opgørelse fra ekstern valuar.

De anvendte skøn er baseret på historiske oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige. Der er i noterne givet oplysninger om de anvendte forudsætninger.

Afkastbaseret model

Dagsværdien for visse investeringsejendomme pr. 31. december 2025 er for hver enkelt ejendom opgjort ved hjælp af en afkastbaseret model, hvor den forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med en afkastgrad danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Beregningerne tager udgangspunkt i ejendommens budget for det kommende år. Der er i budgettet taget højde for lejeudvikling, tomgang, driftsomkostninger, vedligeholdelse og administration mv. Den budgetterede pengestrøm divideres med den skønnede afkastgrad, hvorved ejendommens dagsværdi fremkommer. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen.

Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

Noter til årsregnskabet

10. Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Kapitalandele i dattervirksomheder

Kapitalandele i dattervirksomheder indregnes og måles efter den indre værdis metode.

I balancen indregnes under posten "Kapitalandele i dattervirksomheder" den forholdsmæssige ejerandel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort med udgangspunkt i dagsværdien af de identificerbare nettoaktiver på anskaffelsestidspunktet med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer eller tab og med tillæg af resterende værdi af eventuelle merværdier og goodwill opgjort på tidspunktet for anskaffelsen af virksomhederne.

Den samlede nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder henlægges via overskudsdisponeringen til "Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode" under egenkapitalen. Reserven reduceres med udbytteudlodninger til moderselskabet og reguleres med andre egenkapitalbevægelser i dattervirksomhederne.

Dattervirksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi indregnes til DKK 0. Hvis moderselskabet har en retslig eller en faktisk forpligtelse til at dække virksomhedens underbalance, indregnes en hensat forpligtelse hertil.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealiseringsværdi, hvilket normalt udgør nominal værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

Værdipapirer

Værdipapirer, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter børsnoterede obligationer og aktier, der måles til dagsværdien på balancedagen. Dagsværdien opgøres på grundlag af den senest noterede salgskurs.

Kapitalandele, som ikke er handlet på et aktivt marked, måles til kostpris eller en lavere genindvindingsværdi.

Udbytte

Udbytte, som ledelsen foreslår uddelt for regnskabsåret, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

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.

Udskudte skatteaktiver 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.

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 eller i egenkapitalen, når den udskudte skat vedrører poster, der er indregnet i egenkapitalen.

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

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. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Noter til årsregnskabet

10. Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Finansielle gældsforpligtelser

Lån, som realkreditlån, indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en rentekomkostning over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominal værdi.