

Olga Invest ApS
Holstebrovej 12, Bjert
7830 Vinderup

CVR-nr. 40826408

ÅRSRAPPORT
1. januar 2025 - 31. december 2025

(7. regnskabsår)

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 13. februar 2026

Preben Michael Nielsen
Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

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

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet: Olga Invest ApS
Holstebrovej 12, Bjert
7830 Vinderup

CVR-nr.: 40826408

Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Direktion: Preben Michael Nielsen
Direktør

Pengeinstitut: Vestjysk Bank A/S, Holstebro
Vestergade 1
7500 Holstebro

Revisor: Revisionsfirmaet Lars Olsen A/S
Lundvej 20
8800 Viborg
CVR nr.: 37135119

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato aflagt årsregnskabet for perioden 1. januar - 31. december 2025 for Olga Invest ApS.

Selskabet opfylder betingelserne for at fravælge revision, jf. årsregnskabsloven § 135, og har valgt at benytte denne mulighed for regnskabsåret. Årsregnskabet, der ikke er revideret, aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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.

Vinderup, den 13. februar 2026

Direktion

Preben Michael Nielsen
Direktør

REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF ÅRSREGNSKAL

Til den daglige ledelse i Olga Invest ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Olga Invest 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 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 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.

Viborg, den 13. februar 2026

Revisionsfirmaet Lars Olsen A/S
CVR nr.: 37135119

Lisbeth Stenholt
Registreret revisor
mne10998

LEDELSESBERETNING

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter har i lighed med tidligere år bestået af udlejning af beboelsesejendomme.

Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold

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

Periodens udvikling og resultat anses for tilfredsstillende.

Fravalg af revision

Årsrapporten er ikke revideret. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Generelt

Årsregnskabet for Olga Invest ApS for 2025 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af enkelte regler for klasse C-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

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer, varer under fremstilling og handelsvarer, andre driftsindtægter, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætningen ved salg af handelsvarer og færdigvarer indregnes i resultatopgørelsen, når levering og risikoovergang til køber har fundet sted.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inkl. feriepenge og pensioner, samt andre omkostninger til social sikring m.v. til selskabets medarbejdere.

Finansielle indtægter og omkostninger

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

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 poster direkte på egenkapitalen.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

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

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervsejendomme indenfor det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommens vedligeholdelsestilstand samt budgetterne for det kommende regnskabsår.

Nettoforrentningen beregnes som de samlede huslejeindtægter med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer, vedligeholdelse samt administration, som pålignes investeringsejendommene divideret med investeringsejendommens regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.

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".

Grunde og bygninger, produktionsanlæg og maskiner, andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

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

	<u>Brugstid</u>	<u>Restværdi</u>
Bygninger	50 år	85 %
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-5 år	0 %

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Afskrivningsgrundlaget opgøres under hensyntagen til aktivets restværdi og reduceres med eventuelle nedskrivninger. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

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

Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til kostpris på grundlag af vejede gennemsnitspriser. Er nettorealisationstværdien lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indlånskonti 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 gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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

Finansielle forpligtelser, som omfatter gæld til kreditinstitutter og leverandørgæld, indregnes ved låneoptagelse til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris.

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

RESULTATOPGØRELSE
1. januar - 31. december 2025

	2025 DKK	2024 DKK
Bruttofortjeneste.....	765.690	754.464
1 Personaleomkostninger.....	-39.954	-42.057
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver.....	<u>-12.224</u>	<u>-12.224</u>
Resultat før ordinær drift før dagsværdiregulering	713.512	700.183
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....	<u>28.293</u>	<u>24.101</u>
Resultat før finansielle poster.....	741.805	724.284
Andre finansielle indtægter.....	246	0
Andre finansielle omkostninger.....	<u>-529.230</u>	<u>-706.894</u>
Resultat før skat	212.821	17.390
Skat af årets resultat.....	<u>-31.203</u>	<u>-1.805</u>
Årets resultat.....	<u>181.618</u>	<u>15.585</u>
Overført resultat.....	<u>181.618</u>	<u>15.585</u>
Forslag til resultatdisponering.....	<u>181.618</u>	<u>15.585</u>

BALANCE PR. 31. december 2025
AKTIVER

	2025 DKK	2024 DKK
Domicil ejendomme	1.008.871	1.013.095
Investerings ejendomme.....	12.515.945	12.487.652
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....	<u>67.000</u>	<u>8.000</u>
2 Materielle anlægsaktiver.....	<u>13.591.816</u>	<u>13.508.747</u>
Anlægsaktiver.....	<u>13.591.816</u>	<u>13.508.747</u>
Fremstillede varer og handelsvarer.....	<u>22.657</u>	<u>12.850</u>
Varebeholdninger.....	<u>22.657</u>	<u>12.850</u>
Igangværende arbejder for fremmed regning.....	0	0
Andre tilgodehavender.....	8.890	2.274
Periodeafgrænsningsposter.....	<u>0</u>	<u>8.250</u>
Tilgodehavender.....	<u>8.890</u>	<u>10.524</u>
Likvide beholdninger.....	<u>197.942</u>	<u>814.786</u>
Omsætningsaktiver.....	<u>229.489</u>	<u>838.160</u>
Aktiver.....	<u>13.821.305</u>	<u>14.346.907</u>

BALANCE PR. 31. december 2025
PASSIVER

	2025 DKK	2024 DKK
Virksomhedskapital.....	40.000	40.000
Overført resultat.....	<u>1.284.282</u>	<u>1.102.664</u>
Egenkapital.....	<u>1.324.282</u>	<u>1.142.664</u>
Hensættelser til udskudt skat.....	<u>19.890</u>	<u>32.324</u>
Hensatte forpligtigelser	<u>19.890</u>	<u>32.324</u>
Prioritetsgæld.....	9.514.568	9.777.264
Anden gæld.....	0	0
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse.....	<u>1.030.798</u>	<u>1.615.600</u>
3 Langfristede gældsforpligtigelser.....	<u>10.545.366</u>	<u>11.392.864</u>
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtigelser.....	258.009	346.881
Gæld til kreditinstitutter.....	1.178.130	876.554
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....	38.934	20.000
Selskabsskat.....	31.637	60.038
Anden gæld.....	<u>425.057</u>	<u>475.582</u>
Kortfristede gældsforpligtigelser.....	<u>1.931.767</u>	<u>1.779.055</u>
Passiver.....	<u>13.821.305</u>	<u>14.346.907</u>
4 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.		
5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

NOTER

	2025 DKK	2024 DKK
1 Personalemkostninger		
Antal personer beskæftiget i gennemsnit.....	1	1
Lønninger.....	22.812	26.312
Andre omkostninger til social sikring.....	<u>17.142</u>	<u>15.745</u>
Personalemkostninger.....	<u>39.954</u>	<u>42.057</u>

NOTER

	Domicil ejendomme	Investerings ejendomme	Andre anlæg, driftsmateri el og inventar
2 Materielle anlægsaktiver			
Kostpris, primo.....	1.021.950	12.058.500	40.000
Tilgang i årets løb.....	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>67.000</u>
Kostpris, ultimo.....	<u>1.021.950</u>	<u>12.058.500</u>	<u>107.000</u>
Opskrivninger, primo.....	0	429.152	0
Årets opskrivninger.....	<u>0</u>	<u>28.293</u>	<u>0</u>
Opskrivninger, ultimo.....	<u>0</u>	<u>457.445</u>	<u>0</u>
Af-/nedskrivninger, primo.....	-8.855	0	-32.000
Årets af-/nedskrivninger.....	<u>-4.224</u>	<u>0</u>	<u>-8.000</u>
Af-/nedskrivninger, ultimo.....	<u>-13.079</u>	<u>0</u>	<u>-40.000</u>
Regnskabsmæssig værdi, ultimo.....	<u>1.008.871</u>	<u>12.515.945</u>	<u>67.000</u>

Dagsværdi 31. december 2025, boliglejemaal kr. 12.515.945

Årets værdiregulering i resultatopgørelsen, boliglejemaal kr. 28.293

Investerings ejendomme består af 7 udlejningsejendomme i Vinderup. Dagsværdimålingen foretages på baggrund af estimerede lejeindtægter og forventede driftsomkostninger inkl. skønnet vedligeholdelse. Afkastkravet varierer afhængigt af geografisk placering og vurderingen af afkastkravet foretages ud fra tilgængeligt materiale fra landskendte ejendomsmæglere.

Afkastkravet for selskabets boligejendomme udgør 7-8%

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

NOTER

	Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
3 Langfristede gældsforpligtigelser				
Prioritetsgæld.....	10.012.542	9.772.577	258.009	8.567.876
Anden gæld.....	111.603	0	0	0
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse.....	<u>1.615.600</u>	<u>1.030.798</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
 Langfristede gældsforpligtigelser.....	 <u>11.739.745</u>	 <u>10.803.375</u>	 <u>258.009</u>	 <u>8.567.876</u>
			2025	2024
			DKK	DKK

- 4 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.
 Eventualforpligtelser
 Der foreligger ingen eventualforpligtelser.

Operationelle leasingforpligtelser og andre forpligtelser
 Der foreligger ingen operationelle leasingforpligtelser eller andre forpligtelser.

	2025	2024
	DKK	DKK

- 5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for engagementet med Vestjysk Bank A/S, Holstebro er der stillet følgende sikkerheder:

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt kr. 1.400.000, der giver pant i nedenstående grunde og bygninger samt øvrige materielle anlægsaktiver.

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter på kr. 9.943.333, er der givet pant i selskabets grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør kr. 13.524.816.