

Deloitte.



Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	4
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2024/25	7
Balance pr. 30.06.2025	8
Egenkapitalopgørelse for 2024/25	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	13

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Riisberg & Christensen ApS

Nørregade 53, 1. th

1165København K

CVR-nr.: 37140503

Hjemsted: København

Regnskabsår: 01.07.2024- 30.06.2025

Direktion

Mårten Jesper Hede, direktør

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Østre Havnepromenade 26, 4. sal

9000 Aalborg

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.07.2024 - 30.06.2025 for Riisberg & Christensen ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.06.2025 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.07.2024 - 30.06.2025.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 23.11.2025

Direktion

Mårten Jesper Hede
direktør

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejerne i Riisberg & Christensen ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Riisberg & Christensen ApS for regnskabsåret 01.07.2024 - 30.06.2025, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.06.2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.07.2024 - 30.06.2025 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover

udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til den relevante lovgivning.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med kravene i den relevante lovgivning. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Aalborg, den 23.11.2025

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33963556

Lars Birner Sørensen

Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne11671

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er udlejning af investeringsejendomme beliggende i København.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat viser et overskud på 2.966 t.kr. i år mod et overskud på 1.255 t.kr. sidste år. Årets resultat er positivt påvirket af dagsværdireguleringer. Selskabets balance pr. 30. juni 2025 udviser en egenkapital på 24.308 t.kr.

Resultatopgørelse for 2024/25

	Note	2024/25 kr.	2023/24 kr.
Bruttofortjeneste/-tab		3.325.736	3.165.952
Dagsværdiregulering af investeringsejendom me		2.000.000	0
Personaleomkostninger	1	(181.368)	(154.006)
Driftsresultat		5.144.368	3.011.946
Andre finansielle indtægter		41.898	14.738
Andre finansielle omkostninger		(1.383.075)	(1.417.407)
Resultat før skat		3.803.191	1.609.277
Skat af årets resultat	2	(836.749)	(354.041)
Årets resultat		2.966.442	1.255.236
Forslag til resultatdisponering			
Ordinært udbytte for regnskabsåret		1.500.000	0
Overført resultat		1.466.442	1.255.236
Resultatdisponering		2.966.442	1.255.236

Balance pr. 30.06.2025

Aktiver

	Note	2024/25 kr.	2023/24 kr.
Investeringsejendomme		83.000.000	81.000.000
Materielle aktiver	3	83.000.000	81.000.000
Anlægsaktiver		83.000.000	81.000.000
Andre tilgodehavender		24.250	40.466
Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse		905.935	0
Periodeafgrænsningsposter		35.436	37.504
Tilgodehavender		965.621	77.970
Likvide beholdninger		718.566	930.189
Omsætningsaktiver		1.684.187	1.008.159
Aktiver		84.684.187	82.008.159

Passiver

	Note	2024/25 kr.	2023/24 kr.
Virksomhedskapital		2.000.000	2.000.000
Overført overskud eller underskud		20.808.196	19.341.754
Forslag til udbytte for regnskabsåret		1.500.000	0
Egenkapital		24.308.196	21.341.754
Udskudt skat		5.704.939	5.264.939
Hensatte forpligtelser		5.704.939	5.264.939
Gæld til realkreditinstitutter		52.421.936	52.779.771
Skyldig skat		275.776	354.041
Langfristede gældsforpligtelser	4	52.697.712	53.133.812
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	4	338.653	264.958
Deposita		1.034.686	1.049.228
Leverandører af varer og tjenesteydelser		20.000	20.000
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		200.000	250.000
Skyldig skat		0	312.758
Anden gæld		37.015	22.710
Periodeafgrænsningsposter		342.986	348.000
Kortfristede gældsforpligtelser		1.973.340	2.267.654
Gældsforpligtelser		54.671.052	55.401.466
Passiver		84.684.187	82.008.159

Egenkapitalopgørelse for 2024/25

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	Forslag til udbytte for regnskabsåret kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	2.000.000	19.341.754	0	21.341.754
Årets resultat	0	1.466.442	1.500.000	2.966.442
Egenkapital ultimo	2.000.000	20.808.196	1.500.000	24.308.196

Noter

1 Personaleomkostninger

	2024/25 kr.	2023/24 kr.
Gager og lønninger	180.000	151.245
Andre omkostninger til social sikring	1.368	2.761
	181.368	154.006

Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	1	1
---	---	---

2 Skat af årets resultat

	2024/25 kr.	2023/24 kr.
Aktuel skat	396.749	354.041
Ændring af udskudt skat	440.000	0
	836.749	354.041

3 Materielle aktiver

	Investerings- ejendomme kr.
Kostpris primo	53.666.230
Kostpris ultimo	53.666.230
Dagsværdireguleringer primo	27.333.770
Årets dagsværdireguleringer	2.000.000
Dagsværdireguleringer ultimo	29.333.770

Investeringsjendomme er, jf. beskrivelse i anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af en afkastbaseret model. Selskabets investeringsjendomme består af lejemål til beboelse. Selskabets investeringsjendomme er beliggende i København. Der er anvendt afkastkrav i niveauet 4,07% til værdiansættelsen, hvor der sidste år er anvendt et afkastkrav på 3,8%.

En afvigelse på afkastkravet med et gennemsnit på +/- 0,5%-point vil medføre en ændring i dagsværdien på hhv. -9,1 mio. kr. og 11,6 mio kr., og en ændring i egenkapitalen på hhv. -7,1 mio. kr. og 9,1 mio. kr.

Normaliseret driftsafkast anvendt i beregningen er fastsat til 3.375 t.kr. baseret på ejendommens driftsudgifter og faktiske udlejning. Ejendommen har i 2024/25 i alt væsentlighed været fuldt udlejet, hvorfor der ikke budgetteres med tomgang.

Der har ikke været anvendt en ekstern vurderingsmand ved værdiansættelsen af investeringsjendommen.

4 Langfristede forpligtelser

	Forfald inden for 12 månedes 2024/25 kr.	Forfald inden for 12 månedes 2023/24 kr.	Forfald efter 12 månedes 2024/25 kr.	Restgæld efter 5 år 2024/25 kr.
Gæld til realkreditinstitutter	338.653	264.958	52.421.936	51.251.818
Skyldig skat	0	0	275.776	0
	338.653	264.958	52.697.712	51.251.818

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme.

Til sikkerhed for prioritetsgæld er deponeret realkreditpantebrev nom. 56.412 t.kr. i investeringsjendomme.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 83.000 t.kr.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning og eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning består af årets optjente huslejeindtægter.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme målt til dagsværdi på balancedagen.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der er medgået til drift af virksomhedens ejendomsportefølje i regnskabsåret, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter og el, vand og varme, der ikke er opkrævet direkte hos lejerne.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager såvel som omkostninger til social sikring, pensioner o.l. for virksomhedens medarbejdere.

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger.

Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af 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**Investeringsejendomme**

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommenes købspris tillagt direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber.

Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme. Beregningen baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l.

Regnskabsårets regulering af ejendommenes dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

Udbytte

Udbytte indregnes som en gældsforpligtelse på det tidspunkt, hvor det er vedtaget på generalforsamlingen. Det foreslåede udbytte for regnskabsåret vises som en særskilt post i egenkapitalen.

Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i henholdsvis den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv og afvikling af den enkelte forpligtelse.

Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Andre finansielle forpligtelser indeholder primært offentlig gæld, herunder moms-gæld mv.

Skyldig og tilgodehavende skat

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under forpligtelser omfatter modtagne indtægter til resultatføring i efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

