

Rika Ejendomme ApS
Store Landevej 133, Billesbølle
5560 Aarup

CVR-nr.: 41155523

Årsrapport
1. januar 2025 - 31. december 2025

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 4. maj 2026

Kasper Moberg Kjer Jespersen
Dirigent

Indholdsfortegnelse



Selskabsoplysninger	3
Ledelsespåtegning	4
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	5
Ledelsesberetning	6
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	9
Aktiver	10
Passiver	11
Noter	12

Selskabsoplysninger



Selskabet: Rika Ejendomme ApS
Store Landevej 133, Billesbølle
5560 Aarup

CVR-nr.: 41155523

Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Direktion: Kasper Moberg Kjer Jespersen
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 Rika Ejendomme 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.

Aarup, den 28. april 2026

Direktion

Kasper Moberg Kjer Jespersen
Direktør

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til den daglige ledelse i Rika Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Rika Ejendomme 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 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 28. april 2026

Revisionscentret 5R Esbjerg ApS

CVR nr.: 26279534

Henning Jørgensen
Registreret revisor
mne3020

Selskabets væsentligste aktiviteter

Virksomhedens formål er at drive ejendomsselskab og hermed beslægtet erhverv.

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.

Generelt

Årsregnskabet for Rika Ejendomme 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.

RESULTATOPGØRELSEN

Bruttofortjeneste/-tab

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

Nettoomsætning

Lejeindtægter af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

Finansielle indtægter og omkostninger

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 posteringer direkte på egenkapitalen.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

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

Investeringsejendomme 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 investeringsejendommene 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.

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".

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

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Anvendt regnskabspraksis

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.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og indlånskonti i pengeinstitutter, herunder valutakonti og sikringskonti.

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

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld indregnes ved låneoptagelse til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris.

Andre finansielle gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris.



Resultatopgørelse
1. januar - 31. december 2025

	2025	2024
	DKK	DKK
Bruttofortjeneste	19.314	25.541
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	<u>200.000</u>	<u>0</u>
Resultat før finansielle poster	219.314	25.541
Andre finansielle indtægter	264	211
Andre finansielle omkostninger	<u>-30.793</u>	<u>-30.206</u>
Resultat før skat	188.785	-4.454
Skat af årets resultat	<u>-36.141</u>	<u>0</u>
Årets resultat	<u>152.644</u>	<u>-4.454</u>
Overført resultat	<u>152.644</u>	<u>-4.454</u>
Forslag til resultatdisponering	<u>152.644</u>	<u>-4.454</u>



Balance pr. 31. december 2025
Aktiver

	2025	2024
	DKK	DKK
Investeringsejendomme	<u>1.800.000</u>	<u>1.600.000</u>
Materielle anlægsaktiver	<u>1.800.000</u>	<u>1.600.000</u>
Anlægsaktiver	<u>1.800.000</u>	<u>1.600.000</u>
Selskabsskat	4.000	6.000
Andre tilgodehavender	<u>1.000</u>	<u>1.000</u>
Tilgodehavender	<u>5.000</u>	<u>7.000</u>
Likvide beholdninger	<u>34.023</u>	<u>53.307</u>
Omsætningsaktiver	<u>39.023</u>	<u>60.307</u>
Aktiver	<u>1.839.023</u>	<u>1.660.307</u>



Balance pr. 31. december 2025
Passiver

	2025	2024
	DKK	DKK
Virksomhedskapital	40.000	40.000
Overført resultat	<u>258.867</u>	<u>106.223</u>
Egenkapital	<u>298.867</u>	<u>146.223</u>
Hensættelser til udskudt skat	<u>36.141</u>	<u>0</u>
Hensatte forpligtigelser	<u>36.141</u>	<u>0</u>
Prioritetsgæld	890.073	920.495
Modtagne forudbetalinger fra kunder	3.400	7.200
Deposita	<u>40.500</u>	<u>51.900</u>
2 Langfristede gældsforpligtigelser	<u>933.973</u>	<u>979.595</u>
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtigelser	30.422	29.869
Leverandører af varer og tjenesteydelser	8.000	8.000
Selskabsskat	0	0
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring	0	0
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	<u>531.620</u>	<u>496.620</u>
Kortfristede gældsforpligtigelser	<u>570.042</u>	<u>534.489</u>
Passiver	<u>1.839.023</u>	<u>1.660.307</u>
3 Aktiver og forpligtelser indregnet til dagsværdi efter §37 og §38		
4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

Noter

		2025 DKK		2024 DKK
1 Antal personer beskæftiget				
Antal personer beskæftiget i gennemsnit		<u>0</u>		<u>0</u>
Antal personer beskæftiget		<u>0</u>		<u>0</u>
	Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
2 Langfristede gældsforpligtigelser				
Prioritetsgæld	950.364	920.495	30.422	762.651
Modtagne forudbetalinger fra kunder	7.200	3.400	0	0
Deposita	<u>51.900</u>	<u>40.500</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Langfristede gældsforpligtigelser	<u>1.009.464</u>	<u>964.395</u>	<u>30.422</u>	<u>762.651</u>

Noter

	2025 DKK	2024 DKK
3 Aktiver og forpligtelser indregnet til dagsværdi efter §37 og §38		
Værdi ultimo indregnet i balancen		
Investeringsejendomme	<u>1.800.000</u>	<u>1.600.000</u>
Værdi ultimo indregnet i balancen	<u>1.800.000</u>	<u>1.600.000</u>
Årets urealiserede gevinst indregnet i resultatopgørelsen		
Investeringsejendomme	<u>200.000</u>	<u>0</u>
Årets urealiserede gevinst indregnet i resultatopgørelsen	<u>200.000</u>	<u>0</u>

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
Boligejendomme	-0,5	1.939.000	1.800.000
Boligejendomme	0,0	1.800.000	1.800.000
Boligejendomme	+0,5	1.689.000	1.800.000

4 **Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

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

Der er stillet pant og sikkerhed. Den samlede pant og sikkerhedsstillelse udgør t.kr. 1.085.

Den regnskabsmæssige værdi af de pantsatte aktiver udgør t.kr. 1.800.