

Riis-Estate A/S

Gejlhavegård 31, 6000 Kolding

CVR-nr. 41 39 97 24

Årsrapport 2024/25

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 28. oktober 2025

Dirigent:

.....

Michael Brock

Indhold

Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring	3
Ledelsesberetning	5
Oplysninger om selskabet	5
Årsregnskab 1. juli 2024 - 30. juni 2025	7
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Egenkapitalopgørelse	9
Noter	10

Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for Riis-Estate A/S for regnskabsåret 1. juli 2024 - 30. juni 2025.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2024 - 30. juni 2025.

Det er endvidere vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kolding, den 28. oktober 2025

Direktion:

.....
Kristian Riis
direktør

Bestyrelse:

.....
Michael Brock
formand

.....
Steen Nissen

.....
Kristian Riis

Den uafhængige revisors erklæring

Til kapitalejerne i Riis-Estate A/S

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Riis-Estate A/S for regnskabsåret 1. juli 2024 - 30. juni 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. juni 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2024 - 30. juni 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". Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Uafhængighed

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.

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 selskabet, 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.

Den uafhængige revisors erklæring

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 årsregnskabsloven.

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

Sønderjylland, den 28. oktober 2025
EY Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 30 70 02 28

Michael Anker
statsaut. revisor
mne32128

Mads Klausen
statsaut. revisor
mne46588

Ledelsesberetning

Oplysninger om selskabet

Navn	Riis-Estate A/S
Adresse, postnr. by	Gejlhavegård 31, 6000 Kolding
CVR-nr.	41 39 97 24
Stiftet	28. maj 2020
Hjemstedskommune	Kolding
Regnskabsår	1. juli 2024 - 30. juni 2025
Bestyrelse	Michael Brock, formand Steen Nissen Kristian Riis
Direktion	Kristian Riis, Direktør
Revision	EY Godkendt Revisionspartnerselskab Nørre Havnegade 43, 6400 Sønderborg

Ledelsesberetning

Beretning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets primære aktiviteter består i ejendoms- og projektudvikling samt hermed forbundet virksomhed

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2024/25 udviser et underskud på 1.457 t.kr. mod et underskud på 901 t.kr. sidste år, og selskabets balance pr. 30. juni 2025 udviser en negativ egenkapital på 9.904 t.kr.

Årets resultat er negativt påvirket af selskabets aktiviteter i relation til tvister og tabsgivende entreprisekontrakter. Ledelsen anser årets resultat for meget utilfredsstillende.

Selskabet er omfattet af selskabslovens § 119 vedrørende tabt selskabskapital. Selskabskapitalen forventes reetableret via fremtidig indtjening eller ved kapitaltilførsel fra selskabets ejere.

Selskabets moderselskab har underskrevet en støtteerklæring om at yde finansiel støtte til selskabet, således at selskabet kan betale sine forpligtelser, når de forfalder. Tilsagnet om finansiel støtte vil mindst løbe til 30. juni 2026.

Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for virksomhedens finansielle stilling.

Årsregnskab 1. juli 2024 - 30. juni 2025

Resultatopgørelse

Note	t.kr.	<u>2024/25</u>	<u>2023/24</u>
	Bruttotab	-1.269	-604
3	Personaleomkostninger	<u>0</u>	<u>0</u>
	Resultat før finansielle poster	-1.269	-604
4	Finansielle omkostninger	<u>-599</u>	<u>-551</u>
	Resultat før skat	-1.868	-1.155
5	Skat af årets resultat	<u>411</u>	<u>254</u>
	Årets resultat	<u><u>-1.457</u></u>	<u><u>-901</u></u>
	Forslag til resultatdisponering		
	Overført resultat	<u>-1.457</u>	<u>-901</u>
		<u><u>-1.457</u></u>	<u><u>-901</u></u>

Årsregnskab 1. juli 2024 - 30. juni 2025

Balance

Note	t.kr.	<u>2024/25</u>	<u>2023/24</u>
	AKTIVER		
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender		
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	1.023	1.036
6	Igangværende arbejder for fremmed regning	3.683	3.683
7	Udskudte skatteaktiver	2.660	2.489
	Tilgodehavende sambeskatningsbidrag	240	4
	Andre tilgodehavender	<u>42</u>	<u>34</u>
		<u>7.648</u>	<u>7.246</u>
	Likvide beholdninger	<u>20</u>	<u>17</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>7.668</u>	<u>7.263</u>
	AKTIVER I ALT	<u><u>7.668</u></u>	<u><u>7.263</u></u>
	PASSIVER		
	Egenkapital		
	Aktiekapital	400	400
	Overført resultat	<u>-10.304</u>	<u>-8.847</u>
	Egenkapital i alt	<u>-9.904</u>	<u>-8.447</u>
	Hensatte forpligtelser		
	Andre hensatte forpligtelser	<u>1.700</u>	<u>700</u>
8	Hensatte forpligtelser i alt	<u>1.700</u>	<u>700</u>
	Gældsforpligtelser		
	Kortfristede gældsforpligtelser		
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	108	20
	Gæld til tilknyttede virksomheder	<u>15.764</u>	<u>14.990</u>
		<u>15.872</u>	<u>15.010</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>15.872</u>	<u>15.010</u>
	PASSIVER I ALT	<u><u>7.668</u></u>	<u><u>7.263</u></u>

- 1 Anvendt regnskabspraksis
- 2 Kapitalforhold
- 9 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.
- 10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser
- 11 Nærtstående parter

Årsregnskab 1. juli 2024 - 30. juni 2025

Egenkapitalopgørelse

t.kr.	<u>Aktiekapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. juli 2023	400	-7.946	-7.546
Overført via resultatdisponering	0	-901	-901
Egenkapital 1. juli 2024	400	-8.847	-8.447
Overført via resultatdisponering	0	-1.457	-1.457
Egenkapital 30. juni 2025	400	-10.304	-9.904

Selskabskapitalen har uændret været 400 t.kr. siden stiftelsen

Selskabet er omfattet af selskabslovens § 119 vedrørende tabt selskabskapital. Selskabskapitalen forventes reetableret via fremtidig indtjening eller ved kapitaltilførsel fra selskabets ejere.

Årsregnskab 1. juli 2024 - 30. juni 2025

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Riis-Estate A/S for 2024/25 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse Bvirksomheder med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Præsentationsvaluta

Årsregnskabet er aflagt i danske kroner (t.kr.).

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Virksomheden har valgt IAS 11/IAS 18 som fortolkningsbidrag for indregning af omsætning.

Nettoomsætningen omfatter entrepriser til eksterne kunder og salg af serviceydelser. Netto-omsætning ved salg af serviceydelser indregnes i resultatopgørelsen, når levering og risikoovergang til køber har fundet sted, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

Igangværende arbejder for fremmed regning indregnes i nettoomsætningen i takt med, at produktionen udføres, hvorved omsætningen svarer til salgsværdien af årets udførte arbejder (produktionsmetoden). Nettoomsætningen indregnes, når de samlede indtægter og omkostninger på entreprisekontrakten og færdiggørelsesgraden på balancedagen kan opgøres pålideligt, og det er sandsynligt, at de økonomiske fordele, herunder betalinger, vil tilgå selskabet.

Nettoomsætning måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter opkrævet på vegne af tredjepart. Alle former for afgivne rabatter indregnes i nettoomsætningen.

Bruttotab

I resultatopgørelsen er nettoomsætning, vareforbrug og eksterne omkostninger med henvisning til årsregnskabslovens § 32 sammendraget til én regnskabspost benævnt bruttotab.

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer

Råvarer og hjælpematerialer omfatter de omkostninger til råvarer og hjælpematerialer, der er medgået til at opnå årets omsætning.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende virksomhedens primære aktivitet, der er afholdt i årets løb, herunder omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, ydelser på operationelle leasingkontrakter m.v.

Finansielle omkostninger

Finansielle omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter rentekomkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen m.v.

Årsregnskab 1. juli 2024 - 30. juni 2025

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Skat

Selskabet er tvungen sambeskattet med moderselskabet og søsterselskaberne. Den samlede indkomstskat fordeles efter fuldfordelingsprincippet. Moderselskabet er administrationsselskab for sambeskatningen, og afregner som følge heraf alle betalinger af selskabsskatter.

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 i egenkapitalen med den del, der kan henføres til bevægelser direkte i egenkapitalen.

Balancen

Tilgodehavender

Virksomheden har valgt IAS 39 som fortolkningsbidrag for nedskrivninger af tilgodehavender.

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab på baggrund af en individuel vurdering af tilgodehavender.

Igangværende arbejder for fremmed regning

Igangværende arbejder for fremmed regning (entreprisekontrakter) optages til salgsværdien af det på balancedagen udførte arbejde. Salgsværdien måles på baggrund af færdiggørelsesgraden på balancedagen og de samlede forventede indtægter på det enkelte igangværende arbejde.

Når salgsværdien på en entreprisekontrakt ikke kan opgøres pålideligt, måles salgsværdien til de medgående omkostninger eller nettorealiseringsværdien, såfremt denne er lavere.

Det enkelte igangværende arbejde indregnes i balancen under tilgodehavender eller gæld, afhængig af nettoværdien af salgssummen med fradrag af aconto- og forudbetalinger.

Omkostninger i forbindelse med salgsarbejde og opnåelse af kontrakter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de afholdes.

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer, som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.

Hensatte forpligtelser

Hensatte forpligtelser omfatter forventede omkostninger til garantiforpligtelser, tab på igangværende arbejder m.v. Hensatte forpligtelser indregnes, når virksomheden, som følge af en tidligere begivenhed på balancedagen har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at indfrielse af forpligtelsen vil medføre en afgang af økonomiske ressourcer.

Hensatte forpligtelser måles til nettorealiseringsværdi eller til dagsværdi, hvor opfyldelse af forpligtelsen tidsmæssigt forventes at ligge langt ude i fremtiden.

Selskabsskat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster og for betalte acontoskatter.

Årsregnskab 1. juli 2024 - 30. juni 2025

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil de forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed og jurisdiktion.

Gældsforpligtelser

Virksomheden har valgt IAS 39 som fortolkningsbidrag til indregning og måling af gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelser måles til nettorealisationsværdien.

Årsregnskab 1. juli 2024 - 30. juni 2025

Noter

2 Kapitalforhold

Selskabets moderselskab har underskrevet en støtteerklæring om at yde finansiel støtte til selskabet, således at selskabet kan betale sine forpligtelser, når de forfalder. Tilsagnet om finansiel støtte vil mindst løbe til 30. juni 2026.

3 Personaleomkostninger

Virksomheden har ingen ansatte.

t.kr.	<u>2024/25</u>	<u>2023/24</u>
4 Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	599	551
	<u>599</u>	<u>551</u>

5 Skat af årets resultat

Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	-240	-4
Årets regulering af udskudt skat	-171	-250
	<u>-411</u>	<u>-254</u>

6 Igangværende arbejder for fremmed regning

Salgsværdi af udført arbejde	7.650	7.650
Acontofaktureringer	-3.967	-3.967
	<u>3.683</u>	<u>3.683</u>

der indregnes således:

Igangværende arbejder for fremmed regning (aktiver)	<u>3.683</u>	<u>3.683</u>
	<u>3.683</u>	<u>3.683</u>

På balancedagen er der herudover udstedt ej betalte acontofakturaer på i alt 4.093 t.kr. (2023/24: 4.093 t.kr)

Selskabet er på balancedagen part i tvister med bygherrer på to igangværende entreprisekontrakter. Tvisterne omhandler uenighed omkring fejl og mangler vedrørende afleverede entrepriser.

Den ene tvist omhandler fejl og mangler ved et parcelhusbyggeri, der er afleveret og ibrugtaget i tidligere år. Der er i 2024/25 afholdt syn og skønsvurdering, og der er modtaget udkast til syn- og skønsmandens rapport. Tvisten forventes afsluttet ved en retssag eller et forlig i 2026.

Den anden tvist omhandler fejl og mangler ved et parcelhusbyggeri, der er afleveret og ibrugtaget i tidligere år. Der er afholdt indledende syn- og skøn i oktober 2025, hvorefter syn- og skønsmandens rapport afventer. Tvisten forventes afsluttet og forliget i regnskabsåret 2025/26.

Det er ledelsens vurdering, at indregningen af igangværende arbejder pr. 30. juni 2025 er forsvarlig og foretaget med afsæt i tilgængelige oplysninger på tidspunktet for godkendelse af årsregnskabet for 2024/25. Det er desuden ledelsens vurdering, at udfaldet af tvisterne ikke vil påvirke indregning af aktiver og forpligtelser pr. 30. juni 2025 i et væsentligt omfang.

Årsregnskab 1. juli 2024 - 30. juni 2025

Noter

t.kr.	<u>2024/25</u>	<u>2023/24</u>
7 Udskudt skat		
Udskudt skat 1. juli	-2.489	-2.239
Årets regulering af udskudt skat	<u>-171</u>	<u>-250</u>
Udskudt skat 30. juni	<u><u>-2.660</u></u>	<u><u>-2.489</u></u>

Udskudte skatteaktiver kan primært henføres til tidsmæssige afvigelser på igangværende arbejder for fremmed regning samt skattemæssige underskud til fremførsel.

Det udskudte skatteaktiv forventes at kunne anvendes i sambeskatningskredsen inden for en periode på 3-5 år.

8 Hensatte forpligtelser

Andre hensatte forpligtelser omfatter forventede omkostninger til tvister og kendte garanti-reparationer.

9 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

Andre eventualforpligtelser

Selskabet er som en del af sin forretningskarakter naturlig part i forskellige tvister, rets- og voldgiftssager, hvis udfald efter ledelsens vurdering ikke forventes at have væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

Selskabet er sambeskattet med KRI Holding ApS som administrationsselskab og hæfter begrænset og subsidært med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat samt for kildeskat på renter, royalties og udbytter.

10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Virksomheden har ikke stillet pant eller anden sikkerhed i aktiver pr. 30. juni 2025.

11 Nærtstående parter

Oplysning om koncernregnskaber

<u>Modervirksomhed</u>	<u>Hjemsted</u>	<u>Rekvirering af modervirksomhedens koncernregnskab</u>
KRI Holding ApS	Kolding	www.cvr.dk