

Riis-Esko Ejendomme ApS

Guldregn Alle 3

2770Kastrup

CVR-nr. 43818007

Årsrapport for 2025

3. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 17-03-2026

Kristian Hedelund-Esko
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	4
Virksomhedsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter	13

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01-01-2025 - 31-12-2025 for Riis-Esko Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31-12-2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01-01-2025 - 31-12-2025.

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

Betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet anses som opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kastrup, den 17-03-2026

Direktion

Kristian Hedelund Esko
Direktør

Peter Riis Jensen
Direktør

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til den daglige ledelse i Riis-Esko Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Riis-Esko Ejendomme ApS for regnskabsåret 01-01-2025 - 31-12-2025 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 revisorerets 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 opstilling 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.

Slagelse, den 17-03-2026

Eybye Invest ApS

CVR-nr. 27527027

Per Eybye

Statsautoriseret revisor

mne33191

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	Riis-Esko Ejendomme ApS Guldregn Alle 3 2770Kastrup
CVR-nr.	43818007
Stiftelsesdato	30-01-2023
Regnskabsår	01-01-2025 - 31-12-2025
Direktion	Kristian Hedelund Esko Peter Riis Jensen
Revisor	Eybye Invest ApS Trompetvej 9 4200Slagelse
CVR-nr.	27527027
Pengeinstitut	Sparekassen Kronjylland Nålemagervej 6B 9000Aalborg

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består i drive virksomhed med opkøb af lejligheder som investering til udlejning samt anden hermed beslægtet virksomhed.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 01-01-2025 - 31-12-2025 udviser et resultat på kr. -48.336, og selskabets balance pr. 31-12-2025 udviser en balancesum på kr. 4.486.609, og en egenkapital på kr. 89.284.

Væsentlige ændringer i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets kapital er delvist tabt, men selskabets drift af støttet af selskabets kapitalejere. Der er igangsat tiltag til reetablering af egenkapitalen via rentetilpasning af gælden.

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten for Riis-Esko Ejendomme ApS for 2025 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Da regnskabsåret 2025 er virksomhedens første regnskabsår, er årsregnskabet med tilhørende noter opstillet uden sammenligningstal for året før.

Rapporteringsvaluta

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

Generelt

Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder 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.

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. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

Ved indregning og måling tages hensyn til gevinster, tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætning består af modtagne huslejeindtægter.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger ved udlejning af ejendom, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer mv.

Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver

Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver er foretaget ud fra en løbende vurdering af aktivernes brugstid i virksomheden. Anlægsaktiverne afskrives lineært på grundlag af kostprisen, baseret på følgende vurdering af brugstider og restværdier:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	30 år	0-90%

Der afskrives ikke på grunde.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af immaterielle og materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet, og indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller -omkostninger.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles ved første indregning til kostpris og efterfølgende til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

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

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

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klart til at blive taget i brug. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører, direkte lønforbrug samt indirekte produktionsomkostninger.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig.

Anvendt regnskabspraksis

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger.

Egenkapital

Egenkapitalen omfatter virksomhedskapitalen og en række øvrige egenkapitalposter, der kan være lovbestemte eller fastsat i vedtægterne.

Aktuelle skatteforpligtelser

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

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

I finansielle forpligtelser indregnes tillige den kapitaliserede leasingforpligtelse på finansielle leasingkontrakter.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter deposita, gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Eventualaktiver og -forpligtelser

Eventualaktiver og -forpligtelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.

Resultatopgørelse

	Note	2025 kr.	2024 kr.
Bruttofortjeneste		84.487	135.012
Personaleomkostninger	1	0	0
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-15.991	-25.337
Driftsresultat		68.496	109.675
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder		-57.013	-97.193
Andre finansielle omkostninger		-73.438	-97.527
Resultat før skat		-61.955	-85.045
Skat af årets resultat	3	13.619	18.710
Årets resultat		-48.336	-66.335
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		-48.336	-66.335
Resultatdisponering		-48.336	-66.335

Balance 31. december 2025

	Note	2025 kr.	2024 kr.
Aktiver			
Grunde og bygninger	4	4.411.853	4.427.844
Materielle anlægsaktiver		<u>4.411.853</u>	<u>4.427.844</u>
Udsudte skatteaktiver		58.700	45.081
Finansielle anlægsaktiver		<u>58.700</u>	<u>45.081</u>
Anlægsaktiver		<u>4.470.553</u>	<u>4.472.925</u>
Andre tilgodehavender		4	0
Tilgodehavender		<u>4</u>	<u>0</u>
Likvide beholdninger		<u>16.052</u>	<u>21.376</u>
Omsætningsaktiver		<u>16.056</u>	<u>21.376</u>
Aktiver		<u>4.486.609</u>	<u>4.494.301</u>

Balance 31. december 2025

	Note	2025 kr.	2024 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital	5	120.000	100.000
Overført resultat	6	-30.716	-162.379
Egenkapital		89.284	-62.379
Gæld til realkreditinstitutter		1.633.193	1.678.830
Langfristede gældsforpligtelser	7	1.633.193	1.678.830
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		45.157	40.287
Gæld til kapitalinteressere		2.682.975	2.755.962
Deposita		36.000	81.601
Kortfristede gældsforpligtelser		2.764.132	2.877.850
Gældsforpligtelser		4.397.325	4.556.680
Passiver		4.486.609	4.494.301
Usikkerhed om going concern	8		
Eventualforpligtelser	9		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	10		

Noter

	2025	2024
1. Personaleomkostninger		
Gennemsnitligt antal beskæftigede	<u>0</u>	<u>0</u>
Selskabets direktion er ulønnet.		
2. Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder	57.013	97.193
Andre finansielle omkostninger	<u>73.438</u>	<u>97.527</u>
	<u>130.451</u>	<u>194.720</u>
3. Skat af årets resultat		
Regulering af udskudt skat	<u>-13.619</u>	<u>-18.710</u>
	<u>-13.619</u>	<u>-18.710</u>
4. Grunde og bygninger		
Kostpris primo	4.460.335	4.460.335
Kostpris ultimo	<u>4.460.335</u>	<u>4.460.335</u>
Af- og nedskrivninger primo	-32.491	-7.154
Årets afskrivninger	<u>-15.991</u>	<u>-25.337</u>
Af- og nedskrivninger ultimo	<u>-48.482</u>	<u>-32.491</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>4.411.853</u>	<u>4.427.844</u>
5. Virksomhedskapital		
Saldo primo	100.000	100.000
Årets tilgang	<u>20.000</u>	<u>0</u>
Saldo ultimo	<u>120.000</u>	<u>100.000</u>
Selskabets anpartskapital er siden selskabets stiftelse den 30/1 2023 ændret med 20.000 kr. den 11/3 2025.		
6. Overført resultat		
Saldo primo	-162.380	-96.044
Årets tilgang	<u>-48.336</u>	<u>-66.335</u>
Kapitalforhøjelse, overkurs	<u>180.000</u>	<u>0</u>
Saldo ultimo	<u>-30.716</u>	<u>-162.379</u>

Noter

2025 2024

7. Langfristede gældsforpligtelser

	Forfald efter 1 år	Forfald indenfor 1 år	Forfald efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	1.633.193	45.157	1.547.650
	<u>1.633.193</u>	<u>45.157</u>	<u>1.547.650</u>

8. Usikkerhed om going concern

Selskabets kapitalejere har pr. 31. december 2024 et tilgodehavende på t.kr. 2.756. Ledelsen er opmærksom på kapitaltabsreglerne i selskabslovens § 119. Selskabets ledelse forventer at kunne retablere selskabskapitalen via en kapitalforhøjelse samt via fremtidig indtjening eller eventuel gældskonvertering.

Selskabets kapitalejere har afgivet en hensigtserklæring, hvori det bekræftes, at selskabets kapitalejere vil ikke vil kræve sit tilgodehavender indfriet før selskabet har midlerne hertil.

Baseret herpå aflægges regnskabet efter principperne for fortsat drift (going concern).

9. Eventualforpligtelser

Der er ingen eventualforpligtelser pr. statusdagen.

10. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut (DLR Kredit) på 1.791 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2025 udgør 4.419 tkr.

Ud over dette, er der er ingen sikkerhedsstillelser eller pantsætninger pr. statusdagen.