

Ch. Riaz Ejendomme ApS

Pilehavevænge 52,

2625Vallensbæk

CVR-nr. 38239759

Årsrapport for 2025

10. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 19. marts 2026

Said Riaz
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Ledespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	4
Virksomhedsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	11
Balance	12
Egenkapitalopgørelse	14
Noter	15

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2025 - 31. december 2025 for Ch. Riaz 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. december 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2025 - 31. december 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.

Vallensbæk, den 3. marts 2026

Direktion

Said Riaz
Direktør

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til den daglige ledelse i Ch. Riaz Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Ch. Riaz Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar 2025 - 31. december 2025 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 revisoreres 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.

Næstved, den 3. marts 2026

BJ Regnskab, registreret revisor

CVR-nr. 14327746

Bjarne Jørgensen
Registreret revisor
mne2995

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	Ch. Riaz Ejendomme ApS Pilehavevænge 52, 2625Vallensbæk
E-mail	saidriaz@hotmail.com
CVR-nr.	38239759
Stiftelsesdato	30. november 2016
Hjemsted	Vallensbæk
Regnskabsår	1. januar 2025 - 31. december 2025
Direktion	Said Riaz
Revisor	BJ Regnskab, registreret revisor Købmagergade 14, st. 4700Næstved Telefon: 70707955 Mobil: 30200955 bj@bj-regnskab.dk bj-regnskab.dk CVR-nr.: 14327746
Pengeinstitut	Nykredit Bank

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består i udlejning af fast ejendom.

Usikkerhed ved indregning eller måling

Der er ingen væsentlige usikkerheder ved indregning eller måling.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 1. januar 2025 - 31. december 2025 udviser et resultat på kr. 2.462.352, og selskabets balance pr. 31. december 2025 udviser en balancesum på kr. 45.794.165, og en egenkapital på kr. 20.114.912.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

Forventninger til fremtiden

Der forventes en positiv udvikling i selskabets aktiviteter i det kommende år.

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten for Ch. Riaz Ejendomme ApS for 2025 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Virksomheden aflægger årsrapport efter regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

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.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste og -tab

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

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

Nettoomsætning

Nettoomsætning fra levering af serviceydelser indregnes lineært i nettoomsætningen i takt med leveringen af ydelsen.

Anvendt regnskabspraksis

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til produktion, distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter lønninger og øvrige lønrelaterede omkostninger, herunder feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere.

Dagsværdiregulering af investeringsaktiver og -gæld

Reguleringer af investeringsaktiver og -gæld målt til dagsværdi indregnes som selvstændig post i resultatopgørelsen.

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 finansiell 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.

Udbytte fra andre kapitalandele indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklarerer.

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.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af moderselskabet og de danske datterselskaber.

Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst. Virksomheder med skattemæssige underskud modtager sambeskatningsbidrag fra virksomheder, som har kunnet anvende det aktuelle underskud (fuld fordeling).

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

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning. Er dette tilfældet, gennemføres en nedskrivningstest til afgørelse af, om genindvindingsværdien er lavere end den regnskabsmæssige værdi, og der nedskrives til den lavere genindvindingsværdi. Denne nedskrivningstest gennemføres årligt på igangværende udviklingsprojekter, uanset om der er indikationer for værdifald.

Genindvindingsværdien for aktiviet opgøres som den højeste værdi af nettosalgsprisen og kapitalværdien. Er det ikke muligt at fastsætte en genindvindingsværdi for det enkelte aktiv, vurderes aktiverne samlet i den mindste gruppe af aktiver, hvor der ved en samlet vurdering kan fastsættes en pålidelig genindvindingsværdi.

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Renter og øvrige låneomkostninger i opførelsesperioden indregnes i kostprisen.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdien. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

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

Nettoforrentningen beregnes som de samlede husleje indtægter med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse samt administration, som pålignes investeringsejendomme divideret med investeringsejendommenes regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten 'Værdiregulering af investeringsejendomme'.

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivninger på investeringsejendomme.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Andre tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

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.

Egenkapital

Anvendt regnskabspraksis

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

Hensatte forpligtelser

Udskudt skat

Udskudt skat og årets regulering heraf opgøres som skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet eller afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser i virksomheder inden for samme juridiske skatteenhed og jurisdiktion.

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.

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 acontoskatte.

Anden gæld

Andre gældsforpligtelser 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		2.231.138	2.015.816
Personaleomkostninger	1	-535.014	-364.929
Dagsværdireguleringer af investeringsaktiver		1.831.011	16.849.555
Driftsresultat		3.527.136	18.500.441
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder		0	3.500
Andre finansielle indtægter	2	0	9.040
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder	3	-121.500	-127.200
Andre finansielle omkostninger	3	-247.739	-233.722
Resultat før skat		3.157.897	18.152.059
Skat af årets resultat	4	-695.545	-3.377.627
Årets resultat		2.462.352	14.774.432
Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		200.000	135.000
Overført resultat		2.235.087	14.639.432
Resultatdisponering		2.435.087	14.774.432

Balance 31. december 2025

	Note	2025 kr.	2024 kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme	5	44.823.983	39.083.072
Materielle anlægsaktiver		<u>44.823.983</u>	<u>39.083.072</u>
Anlægsaktiver		<u>44.823.983</u>	<u>39.083.072</u>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		58.732	0
Tilgodehavender		<u>58.732</u>	<u>0</u>
Likvide beholdninger		<u>911.450</u>	<u>2.569.254</u>
Omsætningsaktiver		<u>970.182</u>	<u>2.569.254</u>
Aktiver		<u>45.794.165</u>	<u>41.652.325</u>

Balance 31. december 2025

	Note	2025 kr.	2024 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		50.000	50.000
Overført resultat		19.864.912	17.629.825
Udbytte for regnskabsåret		200.000	135.000
Egenkapital		20.114.912	17.814.825
Hensættelser til udskudt skat		4.324.889	3.813.924
Hensatte forpligtelser		4.324.889	3.813.924
Gæld til kreditinstitutter		13.292.126	11.330.825
Gæld til banker		242.923	451.670
Gæld til tilknyttede virksomheder		6.172.378	6.051.378
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		0	500.000
Deposita		790.979	635.988
Langfristede gældsforpligtelser	6	20.498.406	18.969.862
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		720.000	670.000
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	110.578
Selskabsskat til tilknyttede virksomheder		88.580	49.190
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		25.289	186.975
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		2.719	1.445
Periodeafgrænsningsposter		19.369	35.526
Kortfristede gældsforpligtelser		855.958	1.053.714
Gældsforpligtelser		21.354.364	20.023.576
Passiver		45.794.165	41.652.325
Eventualforpligtelser	7		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	8		
Forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser	9		

Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds kapital	Overført resultat	Udbytte for regnskabs- året	I alt
Egenkapital 1. januar 2025	50.000	17.629.825	135.000	17.814.825
Betalt udbytte	0	0	-135.000	-135.000
Årets resultat	0	2.235.087	200.000	2.435.087
Egenkapital 31. december 2025	50.000	19.864.912	200.000	20.114.912

Virksomhedskapitalen har været uændret de seneste 5 år.

Noter

	2025	2024
1. Personaleomkostninger		
Lønninger	529.194	361.715
Andre omkostninger til social sikring	5.820	3.214
	<u>535.014</u>	<u>364.929</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede	<u>1</u>	<u>1</u>
2. Andre finansielle indtægter		
Andre finansielle indtægter	0	9.040
	<u>0</u>	<u>9.040</u>
3. Andre finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder	121.500	127.200
Andre finansielle omkostninger	247.739	233.722
	<u>369.239</u>	<u>360.922</u>
4. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	184.580	179.190
Selskabsskat, regulering tidl. år	0	-615.487
Udskudt skat primo	-3.813.924	0
Udskudt skat ultimo	4.324.889	3.813.924
	<u>695.545</u>	<u>3.377.627</u>
5. Investeringsejendomme		
Kostpris primo	22.233.517	24.577.908
Ændring som følge af praksisændring	0	-2.344.391
Tilgang i årets løb, herunder forbedringer	3.909.900	0
Kostpris ultimo	<u>26.143.417</u>	<u>22.233.517</u>
Af- og nedskrivninger primo	0	-2.344.391
Ændring som følge af praksisændring	0	2.344.391
Af- og nedskrivninger ultimo	<u>0</u>	<u>0</u>
Dagsværdireguleringer primo	16.849.555	0
Ændring som følge af praksisændring	1.831.011	16.849.555
Dagsværdireguleringer ultimo	<u>18.680.566</u>	<u>16.849.555</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>44.823.983</u>	<u>39.083.072</u>

Noter

2025 2024

6. Langfristede gældsforpligtelser

	Forfald efter 1 år	Forfald indenfor 1 år	Forfald efter 5 år
Gæld til kreditinstitutter	13.292.126	530.000	11.170.000
Gæld til banker	242.923	190.000	0
Gæld til tilknyttede virksomheder	6.172.378	0	6.051.378
Deposita	790.979	0	790.979
	20.498.406	720.000	18.012.357

7. Eventualforpligtelser

Der er ingen eventualforpligtelser pr. statusdagen.

8. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Der er ejerpanterebreve med en hovedstol på henholdsvis kr. 30.000, kr. 20.000 og kr. 20.000 til Ejerforeningen samt et realkreditpantebrev til Nykredit Realkredit på kr. 5.922.000 i ejendommen Istedgade 40A, 40C og 40D.

Der er et realkreditpantebrev med en hovedstol på kr. 2.530.000 til Nykredit Realkredit i ejendommen Taastrup Hovedgade 117, 2630 Taastrup.

Der er et realkreditpantebrev med en hovedstol på kr. 3.000.000 til Nykredit Realkredit og ejerpanterebreve med en hovedstol på kr. henholdsvis 4.000.000, kr. 845.000 og kr. 2.000.000 til Nykredit Bank i ejendommen Taastrup Hovedgade 119A, 2630 Taastrup.

Der er realkreditpantebreve med en hovedstol på henholdsvis kr. 4.600.000 og kr. 1.000.000 til Nykredit Realkredit og ejerpanterebreve med en hovedstol på kr. henholdsvis 4.000.000, kr. 845.000 og kr. 2.000.000 til Nykredit Bank i ejendommen Taastrup Hovedgade 121, 2630 Taastrup.

9. Forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser

Investerings ejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris. Investerings ejendomme måles efterfølgende til dagsværdien. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervs ejendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommens vedligeholdelsestilstand samt budgetterne for det kommende år.

Nettoforrentningen beregnes som de samlede husleje indtægter med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse samt administration, som pålignes investerings ejendomme divideret med investerings ejendommens regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.