

Agriteam.dk/Horsens Ejendomsmæglerfirmaet Riishøj ApS

Storegade 4, 8700 Horsens

CVR-nr. 31 25 10 87

Årsrapport 2017

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 29-03-2018

Dirigent:





Indhold

Ledespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 1. januar - 31. december	7
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Egenkapitalopgørelse	10
Pengestrømsopgørelse	11
Noter	12

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for Agriteam.dk/Horsens Ejendomsmæglerfirmaet Riishøj ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

Årsrapporten, der ikke er revideret, er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Horsens, den 22. maj 2018
Direktion:



Peder Riishøj
direktør

Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til den daglige ledelse i Agriteam.dk/Horsens Ejendomsmæglerfirmaet Riishøj ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Agriteam.dk/Horsens Ejendomsmæglerfirmaet Riishøj ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som du har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, pengestrømsopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410 *Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger*.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere dig med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR - danske revisors etiske regler, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er dit 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, du har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller review-konklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Horsens, den 22. maj 2018
ERNST & YOUNG
Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 30 70 02 28



Peter Klindt Eilertsen
statsaut. revisor
MNE-nr.: mne16625



Ledelsesberetning

Oplysninger om selskabet

Navn	Agriteam.dk/Horsens Ejendomsmæglerfirmaet Riishøj ApS
Adresse, postnr., by	Storegade 4, 8700 Horsens
CVR-nr.	31 25 10 87
Hjemstedskommune	Horsens
Regnskabsår	1. januar - 31. december
Direktion	Peder Riishøj, Direktør
Revisor	Ernst & Young Godkendt Revisionspartnerselskab Holmboes Allé 12, 8700 Horsens
Bankforbindelse	Spar Nord Bank Grønlandsvej 5, 8700 Horsens
Advokat	Advokatgruppen Emil Møllers Gade 41, 8700 Horsens



Ledelsesberetning

Hoved- og nøgletal

kr.	2017	2016	2015	2014	2013
-----	------	------	------	------	------

Hovedtal

Bruttofortjeneste	832.504	1.756.004	1.783.291	1.136.753	1.566.528
Resultat af ordinær primær drift	-565.926	-91.844	225.114	-65.389	725.393
Resultat af finansielle poster	2.992	4.311	1.019	32.722	36.566
Årets resultat	-441.205	-74.979	169.721	-28.486	505.441

Balancesum	313.858	775.540	884.183	890.796	1.460.560
Investering i materielle anlægsaktiver	0	-52.000	0	45.500	0
Egenkapital	-196.904	244.301	319.280	149.559	798.816

Nøgletal

Solidsitetsgrad	-62,7 %	31,5 %	36,1 %	16,8 %	54,7 %
-----------------	---------	--------	--------	--------	--------

Gennemsnitligt antal fuldtidsbeskæftigede	4	4	3	2	2
---	---	---	---	---	---

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Hovedaktiviteten har i lighed med tidligere år bestået af drift af ejendomsmæglervirksomhed. Hovedaktiviteten er formidling af salg af landbrugsejendomme. Herudover formidles salg af parcelhuse og hermed beslægtede boliger.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2017 udviser et underskud på 441.205 kr. mod et underskud på kr. 74.979 sidste år, og selskabets balance pr. 31. december 2017 udviser en egenkapital på kr. -196.904.

Markedet for handel med landbrugsejendomme i fri handel er fortsat begrænset. Omvendt er der blevet et marked for nødlidende ejendomme, hvor salgsprocessen sker i samarbejde med panthaver. På trods af en historisk lav rente, er kreditgiver fortsat afventende med finansiering af specielt landbrugs-ejendomme og salgsprocessen for den enkelte ejendom er derfor blevet længere. Dette har således medført en udskydelse af en del handler til kommende regnskabsår.

Ledelsen anser under hensyntagen til ovenstående, årets resultat for mindre tilfredsstillende.

Selskabets egenkapital pr. 31. december 2017 er negativ med kr. 196.904. Virksomhedens budget for det kommende regnskabsår viser positiv indtjening og likviditet. Virksomhedens interne økonomi-rapporter frem til 31. marts 2018 viser en positiv indtjening. Det er derfor ledelsens forventninger, at selskabskapitalen gennem egen indtjening vil kunne reetableres indenfor en kortere årrække.

Begivenheder efter balancedagen

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

Forventet udvikling

Der forventes et positiv resultat i det kommende regnskabsår.



Årsregnskab 1. januar - 31. december

Resultatopgørelse

Note	kr.	2017	2016
	Bruttofortjeneste	832.504	1.756.004
2	Personaleomkostninger	-1.376.330	-1.830.998
3	Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	-22.100	-16.850
	Resultat før finansielle poster	-565.926	-91.844
4	Finansielle indtægter	2.992	4.311
	Resultat før skat	-562.934	-87.533
5	Skat af årets resultat	121.729	12.554
	Årets resultat	-441.205	-74.979
	Forslag til resultatdisponering		
	Overført resultat	-441.205	-74.979
		-441.205	-74.979



Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

Note	kr.	2017	2016
	AKTIVER		
	Anlægsaktiver		
6	Materielle anlægsaktiver		
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	39.000	52.000
	Indretning af lejede lokaler	17.442	26.542
		<u>56.442</u>	<u>78.542</u>
	Finansielle anlægsaktiver		
	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	2.870	2.870
	Andre tilgodehavender	13.350	13.350
		<u>16.220</u>	<u>16.220</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>72.662</u>	<u>94.762</u>
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender		
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	22.253	104.160
7	Igangværende arbejder for fremmed regning	0	100.335
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	0	63.207
	Udskudte skatteaktiver	137.426	15.697
	Periodeafgrænsningsposter	3.000	3.000
		<u>162.679</u>	<u>286.399</u>
	Likvide beholdninger	<u>78.517</u>	<u>394.379</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>241.196</u>	<u>680.778</u>
	AKTIVER I ALT	<u>313.858</u>	<u>775.540</u>



Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

Note	kr.	2017	2016
	PASSIVER		
	Egenkapital		
	Selskabskapital	125.000	125.000
	Overført resultat	-321.904	119.301
	Egenkapital i alt	-196.904	244.301
	Gældsforpligtelser		
	Kortfristede gældsforpligtelser		
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	50.000	0
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	32.913	50.027
	Gæld til tilknyttede virksomheder	15.801	0
	Anden gæld	412.048	481.212
		510.762	531.239
	Gældsforpligtelser i alt	510.762	531.239
	PASSIVER I ALT	313.858	775.540

- 1 Anvendt regnskabspraksis
- 8 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.



Årsregnskab 1. januar - 31. december

Egenkapitaloppgørelse

kr.	<u>Selskabskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2016	125.000	194.280	319.280
Overført via resultatdisponering	0	-74.979	-74.979
Egenkapital 1. januar 2017	125.000	119.301	244.301
Overført via resultatdisponering	0	-441.205	-441.205
Egenkapital 31. december 2017	125.000	-321.904	-196.904

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Pengestrømsopgørelse

Note	kr.	2017	2016
	Årets resultat	-441.205	-74.979
9	Reguleringer	-102.536	-15
	Pengestrømme fra primær drift før ændring i driftskapital	-543.741	-74.994
10	Ændring i driftskapital	224.972	-89.229
	Pengestrømme fra primær drift	-318.769	-164.223
	Renteindbetalinger m.v.	2.907	4.311
	Betalt selskabsskat	0	-50.995
	Pengestrømme fra driftsaktivitet	-315.862	-210.907
	Køb af materielle anlægsaktiver	0	-52.000
	Pengestrømme til investeringsaktivitet	0	-52.000
	Årets pengestrøm	-315.862	-262.907
	Likvider 1. januar	394.379	657.286
11	Likvider 31. december	78.517	394.379

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Agriteam.dk/Horsens Ejendomsmæglerfirmaet Riishøj ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Indtægter fra salg, hvilket omfatter salær og vurderinger, indregnes i nettoomsætningen, når overgang af de væsentligste fordele og risici til køber har fundet sted, indtægten kan opgøres pålideligt og betaling forventes modtaget.

Bruttofortjeneste

I resultatopgørelsen er nettoomsætning, ændringen i igangværende arbejder, andre driftsindtægter og eksterne omkostninger med henvisning til årsregnskabslovens § 32 sammendraget til én regnskabspost benævnt bruttofortjeneste.

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.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner, samt andre omkostninger til social sikring m.v. til virksomhedens medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

Afskrivninger

Afskrivninger omfatter afskrivninger på materielle anlægsaktiver.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostprisen med fradrag af eventuel restværdi, afskrives lineært over den forventede brugstid, baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år
Indretning af lejede lokaler	5 år

Finansielle indtægter

Finansielle indtægter indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Posterne omfatter renteindtægter, herunder fra tilknyttede virksomheder, deklarerede udbytter fra andre værdipapirer og kapitalandele, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende andre værdipapirer og kapitalandele, transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Skat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat. Årets skat indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og i egenkapitalen med den del, som kan henføres til transaktioner indregnet i egenkapitalen.

Virksomheden indgår i sambeskatning med øvrige dattervirksomheder. Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst (fuld fordeling).

Sambeskattede selskaber med overskydende skat godtgøres som minimum i henhold til de gældende satser for rentegodtgørelser af administrationsselskabet, ligesom sambeskattede selskaber med restskat som maksimum betaler et tillæg i henhold til de gældende satser for rentetillæg til administrationsselskabet.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte knyttet til anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar 3-5 år
Indretning af lejede lokaler 5 år.

Aktiver med en kostpris på under 12 tkr. pr. enhed indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

Fortjeneste og tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgsprisen med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet.

Andre værdipapirer og kapitalandele

Kapitalandele, der ikke er optaget til handel på et aktivt marked, måles til kostpris.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

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.

Tilgodehavender, hvor der ikke foreligger en objektiv indikation på værdiforringelse på individuelt niveau, vurderes på porteføljeniveau for objektiv indikation for værdiforringelse. Porteføljerne baseres primært på debitorernes hjemsted og kreditvurdering i overensstemmelse med virksomhedens risikostyringspolitik. De objektive indikatorer, som anvendes for porteføljer, er fastsat baseret på historiske tabserfaringer.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringsssats anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

Igangværende arbejder for fremmed regning

Igangværende arbejder omfatter mæglersalær fra underskrevne købsaftaler, hvor betingelserne for handlens gennemførelse først er opfyldt efter regnskabsårets afslutning, men inden aflæggelse af årsrapport.

Når resultatet af en igangværende kontrakt ikke kan skønnes pålideligt, måles salgsværdien til de medgåede omkostninger i det omfang disse forventes at blive dækket af køber.

Hvis de samlede omkostninger på det igangværende arbejde forventes at overstige den samlede salgsværdi, indregnes det forventede tab som en tabsgivende aftale under hensatte forpligtelser og omkostningsføres i resultatopgørelsen.

Værdien af de enkelte igangværende arbejder med fradrag af acontofaktureringer klassificeres som aktiver, når salgsværdien overstiger acontofaktureringer og som forpligtelser, når acontofaktureringer overstiger salgsværdien.

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.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter 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, så forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden. I finansielle forpligtelser indregnes tillige den kapitaliserede restleasingforpligtelse på finansielle leasingkontrakter.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealizationsværdien.

Pengestrømsopgørelsen

Pengestrømsopgørelsen viser virksomhedens pengestrømme for året fordelt på drifts-, investerings- og finansieringsaktivitet, årets forskydning i likvider samt virksomhedens likvider ved årets begyndelse og slutning.

Pengestrømme fra driftsaktivitet opgøres som årets resultat reguleret for ikke-kontante driftsposter, ændring i driftskapital og betalt selskabsskat.

Pengestrømme fra investeringsaktivitet omfatter betaling i forbindelse med køb og salg af virksomheder og aktiviteter samt køb og salg af immaterielle, materielle og finansielle aktiver.

Pengestrømme fra finansieringsaktivitet omfatter ændringer i størrelse eller sammensætning af virksomhedens selskabskapital og omkostninger forbundet hermed samt optagelse af lån, afdrag på rentebærende gæld og betaling af udbytte til selskabsdeltagere.

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



Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Nøgletal

Nøgletallene er beregnet i overensstemmelse med Finansforeningens anbefalinger og nøgletal.

De i hoved- og nøgletaloversigten anførte nøgletal er beregnet således:

Soliditetsgrad

$$\frac{\text{Egenkapital ultimo} \times 100}{\text{Passiver i alt, ultimo}}$$

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

kr.	2017	2016	
2 Personaleomkostninger			
Lønninger	1.202.249	1.552.483	
Pensioner	166.740	227.023	
Andre omkostninger til social sikring	1.919	43.075	
Andre personaleomkostninger	5.422	8.417	
	<u>1.376.330</u>	<u>1.830.998</u>	
Gennemsnitligt antal fuldtidsbeskæftigede	<u>4</u>	<u>4</u>	
3 Afskrivninger på materielle anlægsaktiver			
Afskrivninger på materielle anlægsaktiver	22.100	16.850	
	<u>22.100</u>	<u>16.850</u>	
4 Finansielle indtægter			
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	2.907	4.311	
Andre finansielle indtægter	85	0	
	<u>2.992</u>	<u>4.311</u>	
5 Skat af årets resultat			
Årets regulering af udskudt skat	-121.729	-12.554	
	<u>-121.729</u>	<u>-12.554</u>	
6 Materielle anlægsaktiver			
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	Indretning af lejede lokaler	I alt
kr.			
Kostpris 1. januar 2017	242.414	45.500	287.914
Kostpris 31. december 2017	242.414	45.500	287.914
Af- og nedskrivninger 1. januar 2017	190.414	18.958	209.372
Årets afskrivninger	13.000	9.100	22.100
Af- og nedskrivninger 31. december 2017	203.414	28.058	231.472
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017	<u>39.000</u>	<u>17.442</u>	<u>56.442</u>
kr.	2017	2016	
7 Igangværende arbejder for fremmed regning			
Salgsværdi af udført arbejde	0	385.335	
Acontofaktureringer	0	-285.000	
	<u>0</u>	<u>100.335</u>	



Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

8 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

Eventualforpligtelser

Andre eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med Peder Riishøj Holding ApS. Som helejet dattervirksomhed hæfter selskabet ubegrænset og solidarisk med de øvrige selskaber i sambeskatningen for danske selskabsskatter og kildeskatter på udbytte, renter og royalties indenfor sambeskatningskredsen.

Andre økonomiske forpligtelser

Lejeforpligtelser omfatter huslejeforpligtelse med i alt kr. 102.000 pr. år. Der er en opsigelsesfrist på 3 måneder fra lejerens side.



Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

kr.	<u>2017</u>	<u>2016</u>
9 Reguleringer		
Af- og nedskrivninger	22.100	16.850
Finansielle indtægter	-2.907	-4.311
Skat af årets resultat	-121.729	-12.554
	<u>-102.536</u>	<u>-15</u>
10 Ændring i driftskapital		
Ændring i tilgodehavender	161.248	-391.560
Ændring i leverandørgæld m.v.	63.724	302.331
	<u>224.972</u>	<u>-89.229</u>
11 Likvider, ultimo		
Likvide beholdninger ifølge balancen	<u>78.517</u>	<u>394.379</u>
	<u>78.517</u>	<u>394.379</u>