

# **Agriteam.dk/Horsens Ejendomsmæglerfirmaet Riishøj ApS**

Storegade 4, 8700 Horsens

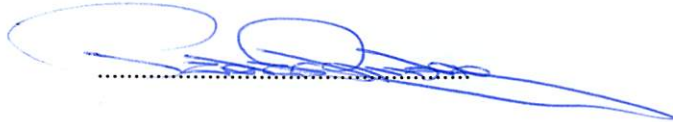
CVR-nr. 31 25 10 87

## **Årsrapport 2018**

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den

4-6-2019

Dirigent:





## Indhold

Ledelsespåtegning	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 2018.

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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Horsens, den 4-6-2019  
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 2018 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.

<sup>3. juni</sup>  
Horsens, den ~~31. maj~~ 2019  
ERNST & YOUNG  
Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 30 70 02 28



Peter Klindt Eilertsen  
statsaut. revisor  
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.	2018	2017	2016	2015	2014
<b>Hovedtal</b>					
Bruttofortjeneste	1.463.313	832.504	1.756.004	1.783.291	1.136.753
Resultat af primær drift	-7.534	-565.926	-91.844	225.114	-65.389
Resultat af finansielle poster	-1.432	2.992	4.311	1.019	32.722
Årets resultat	-10.371	-441.205	-74.979	169.721	-28.486
<b>Balancesum</b>					
Balancesum	543.422	313.858	775.540	884.183	890.796
Investering i materielle anlægsaktiver	0	0	-52.000	0	45.500
Egenkapital	-207.275	-196.904	244.301	319.280	149.559
<b>Nøgletal</b>					
Solidsgrad	-38,1 %	-62,7 %	31,5 %	36,1 %	16,8 %
<b>Gennemsnitligt antal fuldtidsbe-</b>					
<b>skæftigede</b>	3	4	4	3	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 2018 udviser et underskud på kr. 10.371 mod et underskud på kr. 441.205 sidste år, og selskabets balance pr. 31. december 2018 udviser en egenkapital på kr. - 207.275.

Markedet for handel med landbrugsejendomme er fortsat begrænset. En række indgåede købsaftaler har ikke kunnet gennemføres som følge af kreditgivers manglende accept af finansieringen, ligesom salgsprocessen for den enkelte ejendom ofte bliver længere

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

Selskabets egenkapital pr. 31. december 2018 er negativ. Virksomhedens budget for det kommende regnskabsår viser positiv indtjening og likviditet. 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.	2018	2017
	Bruttofortjeneste	1.463.313	832.504
2	Personaleomkostninger	-1.448.747	-1.376.330
3	Afskrivninger på materielle anlægsaktiver	-22.100	-22.100
	<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>-7.534</b>	<b>-565.926</b>
4	Finansielle indtægter	0	2.992
5	Finansielle omkostninger	-1.432	0
	<b>Resultat før skat</b>	<b>-8.966</b>	<b>-562.934</b>
6	Skat af årets resultat	-1.405	121.729
	<b>Årets resultat</b>	<b>-10.371</b>	<b>-441.205</b>
	Forslag til resultatdisponering		
	Overført resultat	-10.371	-441.205
		<b>-10.371</b>	<b>-441.205</b>



## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Balance

Note	kr.	2018	2017
	<b>AKTIVER</b>		
	<b>Anlægsaktiver</b>		
7	<b>Materielle anlægsaktiver</b>		
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	26.000	39.000
	Indretning af lejede lokaler	8.342	17.442
		<u>34.342</u>	<u>56.442</u>
	<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		
	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	2.870	2.870
	Andre tilgodehavender	13.350	13.350
		<u>16.220</u>	<u>16.220</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<u>50.562</u>	<u>72.662</u>
	<b>Omsætningsaktiver</b>		
	<b>Tilgodehavender</b>		
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	283.932	22.253
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	28.725	0
	Udskudte skatteaktiver	136.021	137.426
	Periodeafgrænsningsposter	3.000	3.000
		<u>451.678</u>	<u>162.679</u>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<u>41.182</u>	<u>78.517</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<u>492.860</u>	<u>241.196</u>
	<b>AKTIVER I ALT</b>	<u>543.422</u>	<u>313.858</u>

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Balance

Note	kr.	2018	2017
	<b>PASSIVER</b>		
	<b>Egenkapital</b>		
	Selskabskapital	125.000	125.000
	Overført resultat	-332.275	-321.904
	<b>Egenkapital i alt</b>	<u>-207.275</u>	<u>-196.904</u>
	<b>Gældsforpligtelser</b>		
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	350.000	50.000
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	38.263	32.913
	Gæld til tilknyttede virksomheder	0	15.801
	Anden gæld	362.434	412.048
		<u>750.697</u>	<u>510.762</u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<u>750.697</u>	<u>510.762</u>
	<b>PASSIVER I ALT</b>	<u><u>543.422</u></u>	<u><u>313.858</u></u>

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



## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Egenkapitalopgørelse

kr.	<u>Selskabskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2017	125.000	119.301	244.301
Overført via resultatdisponering	0	-441.205	-441.205
<b>Egenkapital 1. januar 2018</b>	<b>125.000</b>	<b>-321.904</b>	<b>-196.904</b>
Overført via resultatdisponering	0	-10.371	-10.371
<b>Egenkapital 31. december 2018</b>	<b>125.000</b>	<b>-332.275</b>	<b>-207.275</b>

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Pengestrømsopgørelse

Note	kr.	2018	2017
	Årets resultat	-10.371	-441.205
9	Reguleringer	28.026	-102.536
	Pengestrømme fra primær drift før ændring i driftskapital	17.655	-543.741
10	Ændring i driftskapital	-64.511	224.972
	Pengestrømme fra primær drift	-46.856	-318.769
	Renteindbetalinger m.v.	0	2.907
	Renteudbetalinger m.v.	-1.432	0
	Pengestrømme fra driftsaktivitet	-48.288	-315.862
	Årets pengestrøm	-48.288	-315.862
	Likvider 1. januar	78.517	394.379
11	Likvider 31. december	30.229	78.517

## 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.

#### Præsentationsvaluta

Årsregnskabet er aflagt i danske kroner (kr.).

### Resultatopgørelsen

#### Nettoomsætning

Virksomheden har som fortolkningsbidrag for indregning af omsætning valgt IAS 11/IAS18.

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 og omkostninger

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 finansiell 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 koncernvirksomheder. 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 administrations-selskabet.

##### 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 salgskostninger 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.

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

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.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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 tabs-erfaringer.

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

#### 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.

#### Nøgletal

Nøgletal er beregnet i overensstemmelse med Finansforeningens anbefalinger.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

kr.	2018	2017	
<b>2 Personaleomkostninger</b>			
Lønninger	1.244.408	1.202.249	
Pensioner	143.764	166.740	
Andre omkostninger til social sikring	39.607	1.919	
Andre personaleomkostninger	20.968	5.422	
	<u>1.448.747</u>	<u>1.376.330</u>	
 Gennemsnitligt antal fuldtidsbeskæftigede	 <u>3</u>	 <u>4</u>	
 <b>3 Afskrivninger på materielle anlægsaktiver</b>			
Afskrivninger på materielle anlægsaktiver	22.100	22.100	
	<u>22.100</u>	<u>22.100</u>	
 <b>4 Finansielle indtægter</b>			
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	0	2.907	
Andre finansielle indtægter	0	85	
	<u>0</u>	<u>2.992</u>	
 <b>5 Finansielle omkostninger</b>			
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	1.432	0	
	<u>1.432</u>	<u>0</u>	
 <b>6 Skat af årets resultat</b>			
Årets regulering af udskudt skat	1.405	-121.729	
	<u>1.405</u>	<u>-121.729</u>	
 <b>7 Materielle anlægsaktiver</b>			
kr.	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	Indretning af lejede lokaler	I alt
Kostpris 1. januar 2018	242.414	45.500	287.914
Kostpris 31. december 2018	242.414	45.500	287.914
Af- og nedskrivninger 1. januar 2018	203.414	28.058	231.472
Årets afskrivninger	13.000	9.100	22.100
Af- og nedskrivninger 31. december 2018	216.414	37.158	253.572
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018	<u>26.000</u>	<u>8.342</u>	<u>34.342</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 lejeres side.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

kr.	<u>2018</u>	<u>2017</u>
<b>9 Reguleringer</b>		
Af- og nedskrivninger	22.100	22.100
Finansielle indtægter	0	-2.907
Finansielle omkostninger	1.432	0
Skat af årets resultat	4.494	-121.729
	<u>28.026</u>	<u>-102.536</u>
<b>10 Ændring i driftskapital</b>		
Ændring i tilgodehavender	-361.679	161.248
Ændring i leverandørgæld m.v.	297.168	63.724
	<u>-64.511</u>	<u>224.972</u>
<b>11 Likvider, ultimo</b>		
Likvide beholdninger ifølge balancen	41.182	78.517
	<u>41.182</u>	<u>78.517</u>