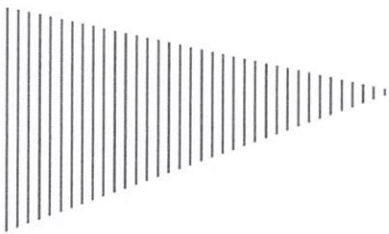


Agriteam.dk/Horsens Ejendomsmæglerfirmaet Riishøj ApS

Storegade 4, 8700 Horsens

CVR-nr. 31 25 10 87



Årsrapport 2015

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling, den

Som dirigent:



.....
Peder Riishøj

EY

Building a better
working world



Indhold

Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	4
Oplysninger om selskabet	4
Hoved- og nøgletal	5
Beretning	6
Årsregnskab 1. januar - 31. december	7
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Pengestrømsopgørelse	10
Noter	11

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for Agriteam.dk/Horsens Ejendomsmæglerfirmaet Riishøj ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Horsens, den 25. maj 2016
Direktion:



Peder Riishøj
direktør

Generalforsamlingen har besluttet, at årsregnskabet for det kommende regnskabsår ikke skal revideres.

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Agriteam.dk/Horsens Ejendomsmæglerfirmaet Riishøj ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Agriteam.dk/Horsens Ejendomsmæglerfirmaet Riishøj ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, der omfatter resultatopgørelse, balance, pengestrømsopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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 nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurderingen af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.


Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Horsens, den 25. maj 2016
ERNST & YOUNG
Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 30 70 02 28



Peter Klindt Eilertsen
statsaut. revisor



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
Revision	Ernst & Young Godkendt Revisionspartnerselskab Holboes Allé 12, 8700 Horsens
Bankforbindelse	Spar Nord Bank



Ledelsesberetning

Hoved- og nøgletal

kr.	2015	2014	2013	2012	2011
Hovedtal					
Bruttofortjeneste	1.783.291	1.136.753	1.566.528	529.777	645.435
Resultat af primær drift	225.114	-65.389	725.393	-347.885	-338.941
Resultat af finansielle poster	1.019	32.722	36.566	19.273	20.502
Årets resultat	169.721	-28.486	505.441	-247.840	-241.813
Nøgletal					
Balancesum	884.183	890.796	1.460.560	647.461	810.763
Investering i materielle anlægsaktiver	0	45.500	0	810.763	3.124
Egenkapital	319.280	149.559	798.816	293.375	541.215
Nøgletal					
Soliditetsgrad	36,1 %	16,8 %	54,7 %	45,3 %	66,8 %
Gennemsnitligt antal fuldtidsbe-					
skæftigede	3	2	2	2	2

Ledelsesberetning

Beretning

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 2015 udviser et overskud på 169.721kr. mod et underskud på kr. 28.486 sidste år, og selskabets balance pr. 31. december 2015 udviser en egenkapital på kr. 319.280.

Der har i regnskabsåret været en stigende efterspørgsel efter boliger og landbrugsejendomme. På trods af en historisk lav rente er kreditgiveren fortsat afventende med finansiering af specielt landbrugsejendomme. Salgsprocessen for den enkelte ejendom er blevet længere, det har således medført en udskydelse af en del handler til kommende regnskabsår.

Ledelsen anser under hensyntagen til ovenstående årets resultat for tilfredsstillende.

Begivenheder efter balancedagen

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet betydningsfulde hændelser, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt

Forventet udvikling

Der forventes et positivt resultat i det kommende regnskabsår.



Årsregnskab 1. januar - 31. december

Resultatopgørelse

Note	kr.	2015	2014
	Bruttofortjeneste	1.783.291	1.136.753
2	Personaleomkostninger	-1.533.577	-1.184.633
3	Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	-24.600	-17.509
	Resultat af primær drift	225.114	-65.389
4	Finansielle indtægter	1.019	32.722
	Resultat før skat	226.133	-32.667
5	Skat af årets resultat	-56.412	4.181
	Årets resultat	169.721	-28.486
	Forslag til resultatdisponering		
	Overført resultat	169.721	-28.486
		169.721	-28.486



Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

Note	kr.	2015	2014
	AKTIVER		
	Anlægsaktiver		
6	Materielle anlægsaktiver		
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	7.750	23.250
	Indretning af lejede lokaler	35.642	44.742
		<u>43.392</u>	<u>67.992</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>59.612</u>	<u>84.212</u>
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender		
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	51.250	186.188
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	109.892	0
	Udskudte skatteaktiver	3.143	8.560
	Andre tilgodehavender	0	52.375
	Periodeafgrænsningsposter	3.000	3.000
		<u>167.285</u>	<u>250.123</u>
	Likvide beholdninger	<u>657.286</u>	<u>556.461</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>824.571</u>	<u>806.584</u>
	AKTIVER I ALT	<u>884.183</u>	<u>890.796</u>



Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

Note	kr.	2015	2014
	PASSIVER		
	Egenkapital		
	Selskabskapital	125.000	125.000
	Overført resultat	194.280	24.559
	Egenkapital i alt	319.280	149.559
	Gældsforpligtelser		
	Kortfristede gældsforpligtelser		
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	0	160.000
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	73.395	134.138
	Skyldig selskabsskat	50.995	0
	Anden gæld	440.513	447.099
		564.903	741.237
	Gældsforpligtelser i alt	564.903	741.237
	PASSIVER I ALT	884.183	890.796

1 Anvendt regnskabspraksis

7 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Pengestrømsopgørelse

Note	kr.	2015	2014
	Årets resultat	169.721	-28.486
8	Reguleringer	79.993	-19.394
	Pengestrømme fra primær drift før ændring i driftskapital	249.714	-47.880
9	Ændring i driftskapital	-149.908	311.021
	Pengestrømme fra primær drift	99.806	263.141
	Renteindbetalinger mv.	1.019	32.722
	Betalt selskabsskat	0	-193.580
	Pengestrømme fra driftsaktivitet	100.825	102.283
	Køb af materielle anlægsaktiver	0	-45.500
	Pengestrømme fra investeringsaktivitet	0	-45.500
	Årets pengestrøm	100.825	56.783
	Likvider 1. januar	556.461	499.678
10	Likvider 31. december	657.286	556.461

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

Bruttofortjeneste

Posterne nettoomsætning, vareforbrug, andre eksterne omkostninger og andre driftsindtægter er med henvisning til årsregnskabslovens § 32 sammendraget til en regnskabspost benævnt bruttofortjeneste.

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger. Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Andre eksterne omkostninger til salg, reklamer, administration, lokaler, tab på debitorer og operationelle leasingomkostninger.

Finansielle indtægter

Finansielle indtægter indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Posterne omfatter renteindtægter, herunder fra tilknyttede og associerede 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.

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.

Selskabet og de danske tilknyttede virksomheder er sambeskattede. 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.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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 salgs-tidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under afskrivninger..

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning. Såfremt der er indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest for hvert enkelt aktiv henholdsvis hver gruppe af aktiver, der genererer uafhængige pengestrømme. Aktiverne nedskrives til genindvindingsværdien, som udgør den højeste værdi af kapitalværdien og nettosalgsprisen (genvindingspris), såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi. Nedskrivning på en gruppe af aktiver fordeles således, at der først nedskrives på goodwill og derefter forholdsmæssigt på de øvrige aktiver.

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 selskabets risikostyringspolitik. De objektive indikatorer, som anvendes for porteføljer, er fastsat baseret på historiske tabserfaringer.

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

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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.

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 samt betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke-afskrivningsberettiget goodwill og kontor-ejendomme samt andre poster, hvor midlertidige forskelle - bortset fra virksomhedsovertagelser - er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved låneoptagelse 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 nettorealiseringsværdien.

Pengestrømsopgørelsen

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

Pengestrømme fra finansieringsaktivitet omfatter ændringer i størrelse eller sammensætning af selskabets aktiekapital 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 2015".

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.	2015	2014	
2 Personaleomkostninger			
Lønninger	1.317.039	1.081.570	
Pensioner	172.395	18.772	
Andre omkostninger til social sikring	22.844	65.747	
Andre personaleomkostninger	21.299	18.544	
	<u>1.533.577</u>	<u>1.184.633</u>	
Gennemsnitligt antal fuldtidsbeskæftigede	<u>3</u>	<u>2</u>	
3 Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver			
Afskrivninger på materielle anlægsaktiver	24.600	17.509	
	<u>24.600</u>	<u>17.509</u>	
4 Finansielle indtægter			
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	892	31.003	
Andre finansielle indtægter	127	1.719	
	<u>1.019</u>	<u>32.722</u>	
5 Skat af årets resultat			
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	50.995	0	
Årets regulering af udskudt skat	5.417	-4.181	
	<u>56.412</u>	<u>-4.181</u>	
6 Materielle anlægsaktiver			
kr.	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	Indretning af lejede lokaler	I alt
Kostpris 1. januar 2015	190.414	45.500	235.914
Kostpris 31. december 2015	190.414	45.500	235.914
Af- og nedskrivninger 1. januar 2015	167.164	758	167.922
Årets afskrivninger	15.500	9.100	24.600
Af- og nedskrivninger 31. december 2015	182.664	9.858	192.522
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015	<u>7.750</u>	<u>35.642</u>	<u>43.392</u>

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

7 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 huslejeoplygtelse med i alt kr. 108.000 pr. år. Lejeforholdet er fra lejers side uopsigeligt i 3 år. fra 1. januar 2015 herefter er lejeres opsigelsesfrist 3 måneder.

kr.	<u>2015</u>	<u>2014</u>
8 Reguleringer		
Af- og nedskrivninger	24.600	17.509
Finansielle indtægter	-1.019	-32.722
Skat af årets resultat	56.412	-4.181
	<u>79.993</u>	<u>-19.394</u>
9 Ændring i arbejdskapital		
Ændring i tilgodehavender	77.421	37.950
Ændring i leverandørgæld mv.	-227.329	273.071
	<u>-149.908</u>	<u>311.021</u>
10 Likvider, ultimo		
Likvide beholdninger ifølge balancen	<u>657.286</u>	<u>556.461</u>
	<u>657.286</u>	<u>556.461</u>