

# Ejendomsmæglerfirmaet RIISHØJ ApS

Storegade 4, 8700 Horsens

CVR-nr. 31 25 10 87

## Årsrapport 2021

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 13. juni 2022

Dirigent:

.....  
Peder Riishøj

## 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 Ejendomsmæglerfirmaet RIISHØJ ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Horsens, den 13. juni 2022  
Direktion:

.....  
Peder Riishøj  
direktør

## Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

### Til den daglige ledelse i Ejendomsmæglerfirmaet RIISHØJ ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsmæglerfirmaet RIISHØJ ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers 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 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, som 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 13. juni 2022  
EY Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 30 70 02 28

Aslak Linde  
statsaut. revisor  
mne31413

## Ledelsesberetning

### Oplysninger om selskabet

Navn	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	EY 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.	2021	2020	2019	2018	2017
<b>Hovedtal</b>					
Bruttofortjeneste	1.439.108	2.416.040	1.125.326	1.463.313	832.504
Resultat af primær drift	-43.765	957.341	-391.638	-7.534	-565.926
Finansielle poster	-8.033	-3.707	-1.093	-1.432	2.992
<b>Årets resultat</b>	<b>-51.798</b>	<b>953.634</b>	<b>-528.752</b>	<b>-10.371</b>	<b>-441.205</b>
<b>Nøgletal</b>					
Balancesum	727.220	1.402.165	514.013	543.422	313.858
Investering i materielle anlægsaktiver	0	0	0	0	0
<b>Egenkapital</b>	<b>165.809</b>	<b>217.607</b>	<b>-736.028</b>	<b>-207.276</b>	<b>-196.904</b>
<b>Nøgletal</b>					
Soliditetsgrad	22,8 %	15,5 %	-143,2 %	-38,1 %	-62,7 %
<b>Gennemsnitligt antal fuldtidsbe-</b>					
<b>skæftigede</b>	<b>3</b>	<b>3</b>	<b>3</b>	<b>3</b>	<b>4</b>

## 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

Virksomhedens resultatopgørelse for 2021 udviser et underskud på 51.798 kr. mod et overskud på 953.634 kr. sidste år, og virksomhedens balance pr. 31. december 2021 udviser en egenkapital på 165.809 kr. Ledelsen anser årets resultat for værende mindre tilfredsstillende

### Begivenheder efter balancedagen

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

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Resultatopgørelse

Note	kr.	2021	2020
	<b>Bruttofortjeneste</b>	1.439.108	2.416.040
2	Personaleomkostninger	-1.482.873	-1.445.699
3	Afskrivninger på materielle anlægsaktiver	0	-13.000
	<b>Resultat før finansielle poster</b>	-43.765	957.341
4	Finansielle omkostninger	-8.033	-3.707
	<b>Resultat før skat</b>	-51.798	953.634
5	Skat af årets resultat	0	0
	<b>Årets resultat</b>	-51.798	953.634
	 <b>Forslag til resultatdisponering</b>		
	Overført resultat	-51.798	953.634
		-51.798	953.634



## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Balance

Note	kr.	2021	2020
	<b>AKTIVER</b>		
	<b>Anlægsaktiver</b>		
6	<b>Materielle anlægsaktiver</b>		
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	0	0
	Indretning af lejede lokaler	0	0
		<u>0</u>	<u>0</u>
	<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		
	Andre værdipapirer og kapitalandele	2.870	2.870
	Andre tilgodehavender	13.350	13.350
		<u>16.220</u>	<u>16.220</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<u>16.220</u>	<u>16.220</u>
	<b>Omsætningsaktiver</b>		
	<b>Tilgodehavender</b>		
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	58.750	23.750
7	Igangværende arbejder for fremmed regning	227.440	143.728
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	20.941	17.941
	Andre tilgodehavender	16.073	1.605
		<u>323.204</u>	<u>187.024</u>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<u>387.796</u>	<u>1.198.921</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<u>711.000</u>	<u>1.385.945</u>
	<b>AKTIVER I ALT</b>	<u>727.220</u>	<u>1.402.165</u>

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Balance

Note	kr.	2021	2020
	<b>PASSIVER</b>		
	<b>Egenkapital</b>		
	Selskabskapital	125.000	125.000
	Overført resultat	40.809	92.607
	<b>Egenkapital i alt</b>	<u>165.809</u>	<u>217.607</u>
	<b>Gældsforpligtelser</b>		
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	200.000	98.921
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	61.016	72.773
	Anden gæld	300.395	1.012.864
		<u>561.411</u>	<u>1.184.558</u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<u>561.411</u>	<u>1.184.558</u>
	<b>PASSIVER I ALT</b>	<u>727.220</u>	<u>1.402.165</u>

- 1 Anvendt regnskabspraksis
- 8 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.
- 9 Eventualaktiver
- 10 Sikkerhedsstillelser

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Egenkapitalopgørelse

kr.	<u>Selskabskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2020	125.000	-861.027	-736.027
Overført via resultatdisponering	0	953.634	953.634
<b>Egenkapital 1. januar 2021</b>	<b>125.000</b>	<b>92.607</b>	<b>217.607</b>
Overført via resultatdisponering	0	-51.798	-51.798
<b>Egenkapital 31. december 2021</b>	<b>125.000</b>	<b>40.809</b>	<b>165.809</b>

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Pengestrømsopgørelse

Note	kr.	2021	2020
	Årets resultat	-51.798	953.634
11	Reguleringer	8.033	16.707
	Pengestrømme fra primær drift før ændring i driftskapital	-43.765	970.341
12	Ændring i driftskapital	-759.327	-59.832
	Pengestrømme fra primær drift	-803.092	910.509
	Renteudbetalinger m.v.	-8.033	-3.707
	<b>Pengestrømme fra driftsaktivitet</b>	<b>-811.125</b>	<b>906.802</b>
	<b>Årets pengestrøm</b>	<b>-811.125</b>	<b>906.802</b>
	Likvider 1. januar	1.198.921	292.119
13	<b>Likvider 31. december</b>	<b>387.796</b>	<b>1.198.921</b>

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsmæglerfirmaet RIISHØJ ApS for 2021 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af egenkapitalopgørelse, anlægsnote og pengestrømsopgørelse for klasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

#### Præsentationsvaluta

Årsregnskabet er aflagt i danske kroner (kr.).

### 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.

Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter opkrævet på vegne af tredjepart. Alle former for afgivne rabatter indregnes i nettoomsætningen.

#### 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

Af- og nedskrivninger omfatter afskrivninger på materielle anlægsaktiver.

#### Finansielle 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, 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 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.

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 er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

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

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

##### 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 medgæede 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.

##### 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.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealisationsværdien.

##### 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.	2021	2020	
<b>2 Personaleomkostninger</b>			
Lønninger	1.309.119	1.285.267	
Pensioner	155.061	135.109	
Andre omkostninger til social sikring	18.693	18.716	
Andre personaleomkostninger	0	6.607	
	<u>1.482.873</u>	<u>1.445.699</u>	
Gennemsnitligt antal fuldtidsbeskæftigede	<u>3</u>	<u>3</u>	
<b>3 Afskrivninger på materielle anlægsaktiver</b>			
Afskrivninger på materielle anlægsaktiver	0	13.000	
	<u>0</u>	<u>13.000</u>	
<b>4 Finansielle omkostninger</b>			
Andre finansielle omkostninger	8.033	3.707	
	<u>8.033</u>	<u>3.707</u>	
<b>5 Skat af årets resultat</b>			
<b>6 Materielle anlægsaktiver</b>			
kr.	<u>Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</u>	<u>Indretning af lejede lokaler</u>	<u>I alt</u>
Kostpris 1. januar 2021	242.414	45.500	287.914
Kostpris 31. december 2021	242.414	45.500	287.914
Af- og nedskrivninger 1. januar 2021	242.414	45.500	287.914
Af- og nedskrivninger 31. december 2021	242.414	45.500	287.914
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021</b>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
kr.	2021	2020	
<b>7 Igangværende arbejder for fremmed regning</b>			
Salgsværdi af udført arbejde	227.440	143.728	
	<u>227.440</u>	<u>143.728</u>	
<b>8 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.</b>			
<b>Eventualforpligtelser</b>			
<b>Andre eventualforpligtelser</b>			

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.



## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 8 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v. (fortsat)

##### Andre økonomiske forpligtelser

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

#### 9 Eventualaktiver

Der er et udskudt skatteaktiv på 11 t.kr. i selskabet, som ikke er indregnet.

#### 10 Sikkerhedsstillelser

Af likvide midler vedrøre t.kr. 381 indestående på Klientkonto.

kr.	2021	2020
<b>11 Reguleringer</b>		
Af- og nedskrivninger	0	13.000
Finansielle omkostninger	8.033	3.707
	<u>8.033</u>	<u>16.707</u>
<b>12 Ændring i driftskapital</b>		
Ændring i tilgodehavender	-136.180	5.650
Ændring i leverandørgæld m.v.	-623.147	-65.482
	<u>-759.327</u>	<u>-59.832</u>
<b>13 Likvider, ultimo</b>		
Likvide beholdninger ifølge balancen	387.796	1.198.921
	<u>387.796</u>	<u>1.198.921</u>

# PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

## Peder Rishøj

### Direktion

På vegne af: Ejendomsmæglerfirmaet RIISHØJ ApS

Serienummer: PID:9208-2002-2-535839215811

IP: 193.104.xxx.xxx

2022-06-15 12:47:09 UTC

NEM ID 

## Peder Rishøj

### Dirigent

På vegne af: Ejendomsmæglerfirmaet RIISHØJ ApS

Serienummer: PID:9208-2002-2-535839215811

IP: 193.104.xxx.xxx

2022-06-15 12:47:09 UTC

NEM ID 

## Aslak Arved Lyster Linde

### Statsautoriseret revisor

På vegne af: EY Godkendt Revisionspartnerselskab

Serienummer: CVR:30700228-RID:94679409

IP: 145.62.xxx.xxx

2022-06-15 12:50:33 UTC

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: W24H3-3ZG67-UEAFB-6SE5U-GNAVD-1JZW7

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

#### Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <[penneo@penneo.com](mailto:penneo@penneo.com)>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>