

Ejendomsmæglerfirmaet RIISHØJ ApS

Storegade 4, 8700 Horsens

CVR-nr. 31 25 10 87

Årsrapport 2022

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 22. juni 2023

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 2022.

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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Horsens, den 22. juni 2023
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 2022 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 1. juni 2023
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.	2022	2021	2020	2019	2018
Hovedtal					
Bruttofortjeneste	1.358.410	1.439.108	2.416.040	1.125.326	1.463.313
Resultat af primær drift	-363.529	-43.765	957.341	-391.638	-7.534
Resultat af finansielle poster	-3.469	-8.033	-3.707	-1.093	-1.432
Årets resultat	-366.998	-51.798	953.634	-528.752	-10.371
Balancesum					
Balancesum	379.625	727.220	1.402.165	514.013	543.422
Egenkapital	-201.190	165.808	217.607	-736.028	-207.276
Heraf til investeringer i materielle anlægsaktiver					
Heraf til investeringer i materielle anlægsaktiver	0	0	0	0	0
Nøgletal					
Soliditetsgrad	-53,0 %	22,8 %	15,5 %	-143,2 %	-38,1 %
Gennemsnitligt antal fuldtidsbeskæftigede					
Gennemsnitligt antal fuldtidsbeskæftigede	4	3	3	3	3

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Hovedaktiviteten har i lighed med tidligere år bestået af drift af ejendomsmæglervirksomhed. Hovedaktiviteten er formidling af salg af landbrugsejendomme i løbet af slutningen af 2021 blev aktiviteten udvidet, da der blev etableret en boligafdeling med vurdering og salg af villaer, ejerlejligheder og andelsboliger.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Virksomhedens resultatopgørelse for 2022 udviser et underskud på 366.998 kr. mod et underskud i 2021 på kr. 51.798. Årets resultat er således negativt påvirket af udvidelsen af forretningsområdet. Ledelsen følger løbende udviklingen i driften af boligafdelingen, og foretager en løbende revidering af forholdene.

Ledelsen anser årets resultat som værende mindre tilfredsstillende, men ledelsen har også forståelse for, at en udvidelse af forretningen har sine omkostninger.

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.	2022	2021
	Bruttofortjeneste	1.358.410	1.439.108
2	Personaleomkostninger	-1.721.939	-1.482.873
	Resultat før finansielle poster	-363.529	-43.765
3	Finansielle omkostninger	-3.469	-8.033
	Resultat før skat	-366.998	-51.798
	Skat af årets resultat	0	0
	Årets resultat	-366.998	-51.798
	 Forslag til resultatdisponering		
	Overført resultat	-366.998	-51.798
		-366.998	-51.798

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

Note	kr.	2022	2021
	AKTIVER		
	Anlægsaktiver		
4	Materielle anlægsaktiver		
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	0	0
	Indretning af lejede lokaler	0	0
		<u>0</u>	<u>0</u>
	Finansielle anlægsaktiver		
	Andre værdipapirer og kapitalandele	2.870	2.870
	Andre tilgodehavender	13.350	13.350
		<u>16.220</u>	<u>16.220</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>16.220</u>	<u>16.220</u>
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender		
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	133.848	58.750
5	Igangværende arbejder for fremmed regning	0	227.440
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	30.941	20.941
	Andre tilgodehavender	47.056	16.073
		<u>211.845</u>	<u>323.204</u>
	Likvide beholdninger	<u>151.560</u>	<u>387.796</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>363.405</u>	<u>711.000</u>
	AKTIVER I ALT	<u>379.625</u>	<u>727.220</u>

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

Note	kr.	2022	2021
	PASSIVER		
	Egenkapital		
	Selskabskapital	125.000	125.000
	Overført resultat	-326.190	40.808
	Egenkapital i alt	<u>-201.190</u>	<u>165.808</u>
	Gældsforpligtelser		
	Kortfristede gældsforpligtelser		
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	100.000	200.000
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	47.690	61.017
	Anden gæld	433.125	300.395
		<u>580.815</u>	<u>561.412</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>580.815</u>	<u>561.412</u>
	PASSIVER I ALT	<u>379.625</u>	<u>727.220</u>

- 1 Anvendt regnskabspraksis
- 6 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.
- 7 Eventualaktiver
- 8 Sikkerhedsstillelser

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Egenkapitalopgørelse

kr.	<u>Selskabskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2021	125.000	92.606	217.606
Overført via resultatdisponering	0	-51.798	-51.798
Egenkapital 1. januar 2022	125.000	40.808	165.808
Overført via resultatdisponering	0	-366.998	-366.998
Egenkapital 31. december 2022	125.000	-326.190	-201.190

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Pengestrømsopgørelse

Note	kr.	2022	2021
	Årets resultat	-366.998	-51.798
9	Reguleringer	3.469	8.033
	Pengestrømme fra primær drift før ændring i driftskapital	-363.529	-43.765
10	Ændring i driftskapital	130.762	-759.327
	Pengestrømme fra primær drift	-232.767	-803.092
	Renteudbetalinger m.v.	-3.469	-8.033
	Pengestrømme fra driftsaktivitet	-236.236	-811.125
	Årets pengestrøm	-236.236	-811.125
	Likvider 1. januar	387.796	1.198.921
11	Likvider 31. december	151.560	387.796

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsmæglerfirmaet RIISHØJ ApS for 2022 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af visse bestemmelser 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.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger omfatter af- og nedskrivninger på immaterielle og 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 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.

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

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

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 nettorealiseringsværdien.

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.	2022	2021	
2 Personaleomkostninger			
Lønninger	1.520.566	1.309.119	
Pensioner	176.503	155.061	
Andre omkostninger til social sikring	21.165	18.693	
Andre personaleomkostninger	3.705	0	
	<u>1.721.939</u>	<u>1.482.873</u>	
Gennemsnitligt antal fuldtidsbeskæftigede	<u>4</u>	<u>3</u>	
3 Finansielle omkostninger			
Andre finansielle omkostninger	3.469	8.033	
	<u>3.469</u>	<u>8.033</u>	
4 Materielle anlægsaktiver			
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	Indretning af lejede lokaler	I alt
kr.			
Kostpris 1. januar 2022	242.414	45.500	287.914
Kostpris 31. december 2022	242.414	45.500	287.914
Af- og nedskrivninger 1. januar 2022	242.414	45.500	287.914
Af- og nedskrivninger 31. december 2022	242.414	45.500	287.914
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
kr.	2022	2021	
5 Igangværende arbejder for fremmed regning			
Salgsværdi af udført arbejde	0	227.440	
	<u>0</u>	<u>227.440</u>	
6 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.			
7 Eventualaktiver			
Der er et udskudt skatteaktiv på 86 t.kr. i selskabet, som ikke er indregnet.			

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

8 Sikkerhedsstillelser

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

kr.	<u>2022</u>	<u>2021</u>
9 Reguleringer		
Finansielle omkostninger	3.469	8.033
	<u>3.469</u>	<u>8.033</u>
10 Ændring i driftskapital		
Ændring i tilgodehavender	111.359	-136.180
Ændring i leverandørgæld m.v.	19.403	-623.147
	<u>130.762</u>	<u>-759.327</u>
11 Likvider, ultimo		
Likvide beholdninger ifølge balancen	151.560	387.796
	<u>151.560</u>	<u>387.796</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: e6f7e0cd-1f12-4fbe-88ef-0cd570b8ec1e

IP: 193.104.xxx.xxx

2023-06-23 06:49:12 UTC



Peder Rishøj

Dirigent

På vegne af: Ejendomsmæglerfirmaet RIISHØJ ApS

Serienummer: e6f7e0cd-1f12-4fbe-88ef-0cd570b8ec1e

IP: 193.104.xxx.xxx

2023-06-23 06:49:12 UTC



Aslak Arved Lyster Linde

Statsautoriseret revisor

På vegne af: EY Godkendt Revisionspartnerselskab

Serienummer: CVR:30700228-RID:94679409

IP: 145.62.xxx.xxx

2023-06-23 06:52:07 UTC



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>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

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