

Ejendomsmæglerfirmaet Riishøj ApS

Storegade 4, 8700 Horsens
CVR-nr. 31 25 10 87

Årsrapport for 2023

Årsrapporten er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d. 24.06.24

Peder Riishøj
Dirigent



Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledespåtegning	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse	7
Balance	8 - 9
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11 - 17

Selskabet

Ejendomsmæglerfirmaet Riishøj ApS
Storegade 4
8700 Horsens
Hjemsted: Hatting
CVR-nr.: 31 25 10 87
Regnskabsår: 01.01 - 31.12

Direktion

Direktør Peder Riishøj

Revisor

Beierholm
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Jeg har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.23 - 31.12.23 for Ejendomsmæglerfirmaet Riishøj ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet er ikke revideret, og jeg erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.23 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.23 - 31.12.23.

Ledelsesberetningen indeholder efter min opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Horsens, den 24. juni 2024

Direktionen

Peder Rishøj
Direktør

Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

Til den daglige ledelse i Ejendomsmæglerfirmaet Riishøj ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsmæglerfirmaet Riishøj ApS for regnskabsåret 01.01.23 - 31.12.23 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som den daglige ledelse har tilvejebragt.

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

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410 vedrørende opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere den daglige ledelse 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 den daglige ledelses 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, den daglige ledelse har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller gennemgangskonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Horsens, den 24. juni 2024

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 89 54 68

Aslak Arved Lyster Linde

Statsaut. revisor
MNE-nr. mne31413

Væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet 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

Resultatopgørelsen for tiden 01.01.23 - 31.12.23 udviser et resultat på DKK -813.659 mod DKK -366.998 for tiden 01.01.22 - 31.12.22. Balancen viser en egenkapital på DKK -1.014.849.

De første 3 kvartaler i år 2023 var præget af den store økonomiske usikkerhed omkring konsekvenserne af de nye skattemæssige vurderingsregler sammenholdt med det usikre renteniveau i 2023. Hovedparten af de ejendomsstyper, som Ejendomsmæglerfirmaet Riishøj arbejder med, var især udsat for dette udsving.

Dette medførte i 2023 få handler. Der var færre købere, der kunne /turde investere i landbrugsejendomme, hvilket er årsag til den faldende omsætning. De potentielle købere holdt sig i ro, indtil sidste kvartal på året 2023, hvor der bl.a. kom en afklaring på de nye vurderingsregler.

Udviklingen med den positive retning fra sidste kvartal i 2023 er båret ind i de 2 første kvartaler af 2024, hvilket bevirker, at ledelsen i Ejendomsmæglerfirmaet Riishøj ser positivt på fremtiden.

Som et led i den faldende omsætning i 2023, har Ejendomsmæglerfirmaet Riishøj fra starten af år 2024 allerede taget beslutning om nedjustering af antal medarbejdere, hvorfor der i starten af 2024 var ansat 4 i stedet for 5 medarbejdere.

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

Note	2023 DKK	2022 DKK
	1.207.699	1.595.140
1 Personaleomkostninger	-2.013.467	-1.958.669
	-805.768	-363.529
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-8.021	0
	-813.789	-363.529
Finansielle indtægter	130	0
Finansielle omkostninger	0	-3.469
	-813.659	-366.998
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat	-813.659	-366.998
I alt	-813.659	-366.998

AKTIVER		31.12.23	31.12.22
		DKK	DKK
Note			
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	46.979	0
2	Materielle anlægsaktiver i alt	46.979	0
	Andre værdipapirer og kapitalandele	2.870	2.870
	Andre tilgodehavender	13.350	13.350
	Finansielle anlægsaktiver i alt	16.220	16.220
	Anlægsaktiver i alt	63.199	16.220
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	324.502	133.848
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	0	30.941
	Andre tilgodehavender	0	47.056
	Tilgodehavender i alt	324.502	211.845
	Likvide beholdninger	604.153	151.649
	Omsætningsaktiver i alt	928.655	363.494
	Aktiver i alt	991.854	379.714

PASSIVER		31.12.23	31.12.22
		DKK	DKK
Note			
	Selskabskapital	125.000	125.000
	Overført resultat	-1.139.849	-326.190
	Egenkapital i alt	-1.014.849	-201.190
	Gæld til øvrige kreditinstitutter	89	89
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	800.000	100.000
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	50.488	47.692
	Anden gæld	1.156.126	433.123
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	2.006.703	580.904
	Gældsforpligtelser i alt	2.006.703	580.904
	Passiver i alt	991.854	379.714

3 Eventualforpligtelser

4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Beløb i DKK	Selskabskapital	Overført resultat
Egenkapitalopgørelse for 01.01.23 - 31.12.23		
Saldo pr. 01.01.23	125.000	-326.190
Forslag til resultatdisponering	0	-813.659
Saldo pr. 31.12.23	125.000	-1.139.849

	2023 DKK	2022 DKK
1. Personaleomkostninger		
Lønninger	1.788.606	1.758.169
Pensioner	168.084	161.450
Andre omkostninger til social sikring	17.041	15.053
Andre personaleomkostninger	39.736	23.997
I alt	2.013.467	1.958.669
Gennemsnitligt antal beskæftigede i året	5	4

2. Materielle anlægsaktiver

Beløb i DKK	Indretning af lejede lokaler	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Kostpris pr. 01.01.23	45.500	242.414
Tilgang i året	0	55.000
Kostpris pr. 31.12.23	45.500	297.414
Af- og nedskrivninger pr. 01.01.23	-45.500	-242.414
Afskrivninger i året	0	-8.021
Af- og nedskrivninger pr. 31.12.23	-45.500	-250.435
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.23	0	46.979

3. Eventualforpligtelser

Selskabet har lejeforpligtelser på 102.000 kr. pr. år.. Der er en opsigelsesfrist på 3 måneder fra lejers side.

Der er et udskudt skatteaktiv på 262 t.kr. i selskabet, som ikke er indregnet.

4. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har ikke stillet pant eller anden sikkerhed i aktiver.

5. Anvendt regnskabspraksis

GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af bestemmelser fra en højere regnskabsklasse.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående år.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

I balancen indregnes aktiver, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt. Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt. Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

LEASINGKONTRAKTER

Leasingydelser vedrørende operationelle leasingkontrakter indregnes lineært i resultatopgørelsen over leasingperioden.

5. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**RESULTATOPGØRELSE****Bruttofortjeneste**

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, andre driftsindtægter og omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Indtægter fra salg af tjenesteydelser indregnes i resultatopgørelsen i takt med levering af tjenesteydelserne (leveringsmetoden). Nettoomsætningen måles til salgsværdien af det fastsatte vederlag ekskl. moms og afgifter opkrævet på vegne af tredjemand samt med fradrag af rabatter.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter omfatter indtægter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder lejeindtægter, negativ goodwill og gevinster ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer omfatter årets forbrug af råvarer og hjælpematerialer med tillæg af eventuelle forskydninger i lagerbeholdningen, herunder evt. svind.

Under omkostninger til råvarer og hjælpematerialer indregnes tillige nedskrivninger på lagerbeholdninger af råvarer og hjælpematerialer i det omfang, de ikke overstiger normale nedskrivninger.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg og reklame, administration, lokaler og tab på debitorer i det omfang, de ikke overstiger normale nedskrivninger.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn, gager samt øvrige personalerelaterede omkostninger.

5. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**Af- og nedskrivninger**

Afskrivninger på materielle anlægsaktiver tilsigter, at der sker systematisk afskrivning over aktivernes forventede brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende brugstider og restværdier:

	Brugstid, år	Rest- værdi DKK
		0
Indretning af lejede lokaler		0
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		0

Afskrivningsgrundlaget er aktivets kostpris fratrukket forventet restværdi ved afsluttet brugstid. Afskrivningsgrundlaget reduceres endvidere med eventuelle nedskrivninger. Brugstiden og restværdien fastsættes, når aktivet er klar til brug, og revurderes årligt.

Nedskrivninger af materielle anlægsaktiver foretages efter anvendt regnskabspraksis omtalt i afsnittet "Nedskrivning af anlægsaktiver".

Andre finansielle poster

Under andre finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger m.v.

Skat af årets resultat

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som skat af årets resultat med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til poster indregnet direkte i egenkapitalen.

BALANCE**Materielle anlægsaktiver**

Materielle anlægsaktiver omfatter indretning af lejede lokaler samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar.

Materielle anlægsaktiver måles i balancen til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

5. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Renter af lån til at finansiere fremstillingen indregnes ikke i kostprisen.

Materielle anlægsaktiver afskrives lineært baseret på brugstider og restværdier, som fremgår af afsnittet "Af- og nedskrivninger".

Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem en eventuel salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet fratrukket eventuelle omkostninger til bortskaffelse.

Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis selskabets realiserede afkast af et aktiv eller en gruppe af aktiver er lavere end forventet, anses dette som en indikation på værdiforringelse.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis hver gruppe af aktiver.

Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen samt forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Nedskrivninger tilbageføres, når begrundelsen for nedskrivningen ikke længere består.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af tab.

Nedskrivninger til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender, når der på individuelt niveau foreligger en objektiv indikation på, at et tilgodehavende er værdiforringet.

5. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Andre værdipapirer og kapitalandele

Kapitalandele, der ikke er klassificeret som tilknyttede virksomheder, associerede virksomheder eller kapitalinteresser, og som ikke handles på et aktivt marked, måles i balancen til kostpris.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti.

Egenkapital

Aktuelle og udskudte skatter

Skyldig og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalte acontoskatter.

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke afskrivningsberettiget goodwill 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.

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, de efter vurdering forventes at kunne realiseres til ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller ved udligning i skat af fremtidig indtjening.

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.

Gældsforpligtelser

Kortfristede finansielle gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi. Øvrige kortfristede gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdi.

5. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Modtagne forudbetalinger fra kunder

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter beløb modtaget fra kunder forud for tidspunktet for levering af den aftalte vare eller færdiggørelse af den aftalte tjenesteydelse.