

Byggefirmaet Jørgen Højberg ApS

Libravej 12, 8270 Højbjerg

CVR-nr. 19 63 92 90

Årsrapport

1. januar - 31. december 2025

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 23. marts 2026.

Jørgen Højberg Pedersen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	2
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger	4
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2025	
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Egenkapitalopgørelse	8
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	14

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 for Byggefirmaet Jørgen Højberg ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Højbjerg, den 23. februar 2026

Direktion

Jørgen Højberg Pedersen

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejeren i Byggefirmaet Jørgen Højberg ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Byggefirmaet Jørgen Højberg ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

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.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Aarhus, den 23. februar 2026

Grant Thornton

Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 34 20 99 36

Brian Christensen

statsautoriseret revisor
mne35438

Selskabsoplysninger

Selskabet

Byggefirmaet Jørgen Højberg ApS
Libravej 12
8270 Højbjerg

CVR-nr.: 19 63 92 90
Stiftet: 1. oktober 1996
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Direktion

Jørgen Højberg Pedersen

Revision

Grant Thornton, Godkendt Revisionspartnerselskab
Agerøvej 31A, 2. sal
8381 Tilst

Modervirksomhed

J. Højberg Holding ApS

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Bruttofortjeneste	3.847.926	3.406.102
Værdiregulering af investeringsejendomme	8.453.725	825.439
2 Personaleomkostninger	-2.942.861	-2.815.136
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-20.000	-6.667
Driftsresultat	9.338.790	1.409.738
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	404.372	190.748
Andre finansielle indtægter	26.572	7.487
3 Øvrige finansielle omkostninger	-1.637.849	-1.455.479
Resultat før skat	8.131.885	152.494
Skat af årets resultat	-1.797.049	-36.137
Årets resultat	6.334.836	116.357
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	6.334.836	116.357
Disponeret i alt	6.334.836	116.357

Balance 31. december

Aktiver		
<u>Note</u>	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Anlægsaktiver		
4 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	73.333	93.333
5 Investeringsejendomme	<u>92.000.000</u>	<u>83.000.000</u>
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>92.073.333</u>	<u>83.093.333</u>
6 Andre tilgodehavender	<u>125.274</u>	<u>119.893</u>
Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>125.274</u>	<u>119.893</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>92.198.607</u>	<u>83.213.226</u>
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	8.990	48.693
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	9.369.185	9.540.222
Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder	43.485	148.224
Andre tilgodehavender	219.688	716.379
Periodeafgrænsningsposter	<u>49.535</u>	<u>55.423</u>
Tilgodehavender i alt	<u>9.690.883</u>	<u>10.508.941</u>
Likvide beholdninger	<u>8.026</u>	<u>8.101</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>9.698.909</u>	<u>10.517.042</u>
Aktiver i alt	<u>101.897.516</u>	<u>93.730.268</u>

Balance 31. december

Passiver		
<u>Note</u>	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Egenkapital		
Virksomhedskapital	125.000	125.000
Overført resultat	37.546.735	31.211.899
Egenkapital i alt	<u>37.671.735</u>	<u>31.336.899</u>
Hensatte forpligtelser		
Hensættelser til udskudt skat	10.104.662	8.264.128
Hensatte forpligtelser i alt	<u>10.104.662</u>	<u>8.264.128</u>
Gældsforpligtelser		
Gæld til realkreditinstitutter	48.502.116	48.825.880
Deposita	1.428.660	1.349.888
7 Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>49.930.776</u>	<u>50.175.768</u>
7 Kortfristet del af langfristet gæld	360.068	370.511
Gæld til pengeinstitutter	18	39
Modtagne forudbetalinger fra kunder	11.112	61.513
Leverandører af varer og tjenesteydelser	131.926	77.000
Gæld til tilknyttede virksomheder	1.809.969	1.126.884
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	391.369	810.644
Anden gæld	1.485.881	1.506.882
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>4.190.343</u>	<u>3.953.473</u>
Gældsforpligtelser i alt	<u>54.121.119</u>	<u>54.129.241</u>
Passiver i alt	<u>101.897.516</u>	<u>93.730.268</u>

- 1 Virksomhedens væsentligste aktiviteter
- 8 Oplysninger om dagsværdi
- 9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser
- 10 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

Egenkapitalopgørelse

	<u>Virksomhedskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2025	125.000	31.211.899	31.336.899
Årets resultat	<u>0</u>	<u>6.334.836</u>	<u>6.334.836</u>
	<u>125.000</u>	<u>37.546.735</u>	<u>37.671.735</u>

Noter**1. Virksomhedens væsentligste aktiviteter**

Selskabets formål er udlejning af ejendomme samt bygge- og entreprisvirksomhed og hermed beslægtet virksomhed.

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
2. Personaleomkostninger		
Lønninger og gager	2.645.291	2.542.193
Pensioner	276.186	255.420
Andre omkostninger til social sikring	<u>21.384</u>	<u>17.523</u>
	<u>2.942.861</u>	<u>2.815.136</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>6</u>	<u>5</u>

3. Øvrige finansielle omkostninger

Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	81.599	12.702
Andre finansielle omkostninger	<u>1.556.250</u>	<u>1.442.777</u>
	<u>1.637.849</u>	<u>1.455.479</u>

	<u>31/12 2025</u>	<u>31/12 2024</u>
4. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		
Kostpris 1. januar 2025	610.187	510.187
Tilgang i årets løb	<u>0</u>	<u>100.000</u>
Kostpris 31. december 2025	<u>610.187</u>	<u>610.187</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2025	-516.854	-510.187
Årets afskrivninger	<u>-20.000</u>	<u>-6.667</u>
Af- og nedskrivninger 31. december 2025	<u>-536.854</u>	<u>-516.854</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2025	<u>73.333</u>	<u>93.333</u>

Noter

	<u>31/12 2025</u>	<u>31/12 2024</u>
5. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. januar 2025	45.126.576	44.452.014
Tilgang i årets løb	<u>546.275</u>	<u>674.562</u>
Kostpris 31. december 2025	<u>45.672.851</u>	<u>45.126.576</u>
Regulering til dagsværdi 1. januar 2025	37.873.424	37.047.986
Årets regulering til dagsværdi	<u>8.453.725</u>	<u>825.438</u>
Regulering til dagsværdi 31. december 2025	<u>46.327.149</u>	<u>37.873.424</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2025	<u>92.000.000</u>	<u>83.000.000</u>

Selskabets investeringsejendomme består af 33 boligejendomme på i alt 4.241 m2 beliggende i Hjortshøj og Tranbjerg ved Aarhus.

Investeringsejendommene er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi (niveau 3 i dagsværdihierarkiet) ved anvendelse af en afkastbaseret model.

Måling til dagsværdi foretages for hver enkelt ejendom med udgangspunkt i ejendommens detaljerede budget for det kommende driftsår, korrigeret for udsving der har karakter af enkeltstående hændelser.

Afkastkravet er fastsat med udgangspunkt i markedsstatistikker, gennemførte handler samt ledelsens kendskab til ejendomsmarkedet i øvrigt. Ved fastsættelse af afkastkravet indgår parametre såsom type (bolig, kontor, butik mv.), beliggenhed, alder, vedligeholdelsestilstand, lejeaftalernes løbetid og lejernes bonitet mv.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

Væsentlige forudsætninger for den opgjorte dagsværdi er som følger:

	<u>31/12 2025</u>	<u>31/12 2024</u>
Vægtet gennemsnitlig afkastprocent	4,29	4,55
Driftsoverskud (kr.)	3.874.801	3.759.862
Boligejendomme fastsat til en gennemsnitlig værdi på (kr/m2)	21.693	19.571

Noter

5. Investeringsjendomme (fortsat)

Følsomhedsanalyse

Dagsværdien af investeringsejendommene udgør 92.000 t.kr. pr. 31. december 2025. Den opgjorte dagsværdi er et skøn foretaget af ledelsen på basis af tilgængelige oplysninger og aktuelle forventninger til fremtiden.

Ændringer i afkastsatserne har væsentlig betydning for målingen af investeringsejendomme. En stigning i afkastsatsen fører til et fald i markedsværdien. Markedsudviklingen kan medføre et ændret krav til forrentningen af fast ejendom.

En forøgelse af afkastkravet med 0,5 %-point vil betyde, at dagsværdien af investeringsejendomme reduceres med 10.326 t.kr. Egenkapitalen vil dermed blive reduceret fra de nuværende 37.672 t.kr. til 29.617 t.kr.

Et fald i afkastprocenten med 0,5 %-point vil betyde, at dagsværdien af investeringsejendomme forøges med 11.061 t.kr. Egenkapitalen vil dermed blive forøget fra de nuværende 37.672 t.kr. til 46.299 t.kr.

	<u>31/12 2025</u>	<u>31/12 2024</u>
6. Andre tilgodehavender		
Kostpris 1. januar 2025	119.893	117.542
Tilgang i årets løb	<u>5.381</u>	<u>2.351</u>
Kostpris 31. december 2025	<u>125.274</u>	<u>119.893</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2025	<u>125.274</u>	<u>119.893</u>

7. Gældsforpligtelser

	Gæld i alt	Kortfristet del af langfristet gæld	Langfristet gæld	Restgæld efter 5 år
	<u>31/12 2025</u>	<u>fristet gæld</u>	<u>31/12 2025</u>	<u>31/12 2025</u>
Gæld til realkreditinstitutter	48.862.184	360.068	48.502.116	43.074.671
Deposita	<u>1.428.660</u>	<u>0</u>	<u>1.428.660</u>	<u>0</u>
	<u>50.290.844</u>	<u>360.068</u>	<u>49.930.776</u>	<u>43.074.671</u>

Noter**8. Oplysninger om dagsværdi**

	<u>Investerings- ejendomme</u>
Dagsværdi 31. december 2025	<u>92.000.000</u>
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	<u>8.453.725</u>

9. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut, 49.351 t.kr., er der givet pant, nom. 54.207 t.kr., i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2025 udgør 92.000 t.kr.

Til sikkerhed for mellemværende med pengeinstitut, er der givet ejerpant, nom. 4.680 t.kr., vedrørende nogle af selskabets investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2025 udgør 28.000 t.kr. Selskabets mellemværende med pengeinstitut udgør et inde-stående på 8 t.kr. pr. 31. december 2025.

10. Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

Leasingforpligtelser:

Selskabet har indgået to leasingkontrakter med årlige leasingydelse på samlet 70 t.kr. Leasingkontrakterne har en restløbetid på henholdsvis 6 måneder og 9 måneder samt en samlet restleasingydelse på 47 t.kr. pr. 31. december 2025.

Noter

10. Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v. (fortsat)

Kautionsforpligtelser:

Selskabet har afgivet selvskyldnerkautioner for koncernselskaberne Ejendomsselskabet Højberg ApS, Fruering Skovmark ApS, Langfredparken ApS, Langfredparken II ApS, Byhøjparken ApS, Løvehjertevej ApS og Kildebjerg Øst ApS' mellemværende med pengeinstitut pr. 31. december 2025. Koncernselskabernes mellemværende med pengeinstitut pr. 31. december 2025 udgør henholdsvis indeståender på 51 t.kr., 211 t.kr., 52 t.kr. og 122 t.kr. samt gæld på 218 t.kr., 561 t.kr. og 35.355 t.kr.

Selskabet har kautioneret for realkreditlån i den tilknyttede virksomhed Byhøjparken ApS, nom. 21.416 t.kr. Virksomhedens realkreditgæld udgør pr. 31. december 2025 i alt 20.439 t.kr.

Selskabet har kautioneret for realkreditlån i den tilknyttede virksomhed Fruering Skovmark ApS, nom. 23.430 t.kr. Virksomhedens realkreditgæld udgør pr. 31. december 2025 i alt 23.138 t.kr.

Selskabet har kautioneret for realkreditlån i den tilknyttede virksomhed Løvehjertevej ApS, nom. 36.909 t.kr. Virksomhedens realkreditgæld udgør pr. 31. december 2025 i alt 35.973 t.kr.

Selskabet har kautioneret for realkreditlån i den tilknyttede virksomhed Langfredparken ApS, nom. 73.366 t.kr. Virksomhedens realkreditgæld udgør pr. 31. december 2025 i alt 72.864 t.kr.

Selskabet har kautioneret for realkreditlån i den tilknyttede virksomhed Langfredparken II ApS, nom. 63.494 t.kr. Virksomhedens realkreditgæld udgør pr. 31. december 2025 i alt 63.224 t.kr.

Andre eventualforpligtelser:

Selskabet har i forbindelse med opførelsen af ejendomme fratrukket moms på anlægs-omkostninger, idet ejendommene oprindeligt blev opført med henblik på salg. Ejendommene er efter opførelsen blevet udlejet, hvorfor der påhviler en momsreguleringsforpligtelse på ejendommene. Momsreguleringsforpligtelsen for 2025 udgør 546 t.kr., og den samlede restforpligtelse udgør 670 t.kr. frem til 2027.

Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med J. Højberg Holding ApS, CVR-nr. 25971949, som er administrationsselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kilde-skat på renter, royalties og udbytter.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Byggefirmaet Jørgen Højberg ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år, men med reklassifikationer i sammenligningstallene. Årsrapporten aflægges i danske kroner.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter, vareforbrug, andre driftsindtægter, omkostninger vedrørende investeringsejendomme samt andre eksterne omkostninger.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme, samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

Vareforbrug omfatter omkostninger til køb af råvarer og hjælpematerialer med fradrag af rabatter.

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder modtagne lønrefusioner.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, operationelle leasingomkostninger mv.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets afskrivninger af materielle anlægsaktiver.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger mv.

Anvendt regnskabspraksis

Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

Modervirksomheden og de danske tilknyttede virksomheder er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremover som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

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:

	Brugstid
Indretning af lejede lokaler	7 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

Leasingkontrakter

Selskabet har som fortolkningsbidrag for klassifikation og indregning af leasingkontrakter valgt IAS 17.

Anvendt regnskabspraksis

Alle leasingkontrakter behandles som operationel leasing. Ydelser i forbindelse med operationel leasing og øvrige lejeaftaler indregnes i resultatopgørelsen over kontraktens løbetid. Selskabets samlede forpligtelse vedrørende operationelle leasingaftaler og lejeaftaler oplyses under eventualposter.

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af en afkastbaseret model som baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, f.eks. faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ”omkostninger vedrørende investeringsejendomme”.

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”Værdireguleringer af investeringsejendomme”.

Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdien er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdi fratrukket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tidligere indregnede nedskrivninger tilbageføres, når betingelsen for nedskrivningen ikke længere består.

Anvendt regnskabspraksis

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab. Virksomheden har valgt at anvende IAS 39 som fortolkningsgrundlag ved indregning af nedskrivning af finansielle aktiver, hvilket betyder, at der skal 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, hvorpå 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 og koncernens kreditrisikostyringspolitik. 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 realiseringsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringsrate anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster og for betalte acontoskatter.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som ”Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder” eller ”Skyldig skat hos tilknyttede virksomheder”.

Anvendt regnskabspraksis

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Byggefirmaet Jørgen Højberg ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen. Udskudt skat måles til nettorealiseringsværdi.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, der med balance-dagens 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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.