

Byggefirmaet Jørgen Højberg ApS

Libravej 12, 8270 Højbjerg

CVR-nr. 19 63 92 90

Årsrapport

1. januar - 31. december 2024

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 2. april 2025.

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 2024 | |
| Resultatopgørelse | 5 |
| Balance | 6 |
| Egenkapitalopgørelse | 8 |
| Noter | 9 |
| Anvendt regnskabspraksis | 14 |

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 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 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Højbjerg, den 13. marts 2025

Direktion

Jørgen Højberg Pedersen

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapital ejeren i Byggefirmaet Jørgen Højberg ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Byggefirmaet Jørgen Højberg ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024, 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 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisorer 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 revisoreres 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 13. marts 2025

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>2024</u> | <u>2023</u> |
|--|------------------|-------------------|
| Bruttofortjeneste | 3.406.103 | 2.994.913 |
| Værdiregulering af investeringsejendomme | 825.438 | -781.468 |
| 2 Personaleomkostninger | -2.815.136 | -3.836.709 |
| Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver | -6.667 | -351 |
| Resultat før finansielle poster | 1.409.738 | -1.623.615 |
| Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder | 190.748 | 211.869 |
| Andre finansielle indtægter | 7.487 | 5.790 |
| 3 Øvrige finansielle omkostninger | -1.455.479 | -1.271.550 |
| Resultat før skat | 152.494 | -2.677.506 |
| Skat af årets resultat | -36.137 | 587.437 |
| Årets resultat | 116.357 | -2.090.069 |
| Forslag til resultatdisponering: | | |
| Overføres til overført resultat | 116.357 | 0 |
| Disponeret fra overført resultat | 0 | -2.090.069 |
| Disponeret i alt | 116.357 | -2.090.069 |

Balance 31. december

| Aktiver | | |
|--|--------------------------|--------------------------|
| <u>Note</u> | <u>2024</u> | <u>2023</u> |
| Anlægsaktiver | | |
| 4 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar | 93.333 | 0 |
| 5 Investeringsejendomme | 83.000.000 | 81.500.000 |
| Materielle anlægsaktiver i alt | <u>83.093.333</u> | <u>81.500.000</u> |
| Anlægsaktiver i alt | <u>83.093.333</u> | <u>81.500.000</u> |
| Omsætningsaktiver | | |
| Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser | 48.693 | 85.753 |
| Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder | 9.540.222 | 9.068.559 |
| Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder | 148.224 | 407.842 |
| Andre tilgodehavender | 836.272 | 252.450 |
| Periodeafgrænsningsposter | 55.423 | 55.426 |
| Tilgodehavender i alt | <u>10.628.834</u> | <u>9.870.030</u> |
| Likvide beholdninger | <u>8.101</u> | <u>190.655</u> |
| Omsætningsaktiver i alt | <u>10.636.935</u> | <u>10.060.685</u> |
| Aktiver i alt | <u>93.730.268</u> | <u>91.560.685</u> |

Balance 31. december

| Passiver | | |
|--|-------------------|-------------------|
| <u>Note</u> | <u>2024</u> | <u>2023</u> |
| Egenkapital | | |
| Virksomhedskapital | 125.000 | 125.000 |
| Overført resultat | 31.211.899 | 31.095.543 |
| Egenkapital i alt | 31.336.899 | 31.220.543 |
| | | |
| Hensatte forpligtelser | | |
| Hensættelser til udskudt skat | 8.264.128 | 8.079.767 |
| Hensatte forpligtelser i alt | 8.264.128 | 8.079.767 |
| | | |
| Gældsforpligtelser | | |
| Gæld til realkreditinstitutter | 48.825.880 | 49.166.696 |
| Deposita | 1.349.888 | 1.347.962 |
| 6 Langfristede gældsforpligtelser i alt | 50.175.768 | 50.514.658 |
| | | |
| 6 Kortfristet del af langfristet gæld | 370.511 | 373.760 |
| Gæld til pengeinstitutter | 39 | 0 |
| Modtagne forudbetalinger fra kunder | 61.513 | 21.900 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser | 77.000 | 79.375 |
| Gæld til tilknyttede virksomheder | 1.126.884 | 5.468 |
| Gæld til selskabsdeltagere og ledelse | 810.644 | 306.471 |
| Anden gæld | 1.506.882 | 958.743 |
| Kortfristede gældsforpligtelser i alt | 3.953.473 | 1.745.717 |
| | | |
| Gældsforpligtelser i alt | 54.129.241 | 52.260.375 |
| | | |
| Passiver i alt | 93.730.268 | 91.560.685 |

1 Virksomhedens væsentligste aktiviteter

7 Oplysninger om dagsværdi

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

9 Eventualposter

Egenkapitalopgørelse

| | <u>Virksomhedskapital</u> | <u>Overført resultat</u> | <u>I alt</u> |
|----------------------------|---------------------------|--------------------------|-------------------|
| Egenkapital 1. januar 2024 | 125.000 | 31.095.542 | 31.220.542 |
| Årets resultat | 0 | 116.357 | 116.357 |
| | <u>125.000</u> | <u>31.211.899</u> | <u>31.336.899</u> |

Noter

1. Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er bygge- og entreprisedrivning samt hermed beslægtet virksomhed.

| | <u>2024</u> | <u>2023</u> |
|--|-------------------------|-------------------------|
| 2. Personaleomkostninger | | |
| Lønninger og gager | 2.542.193 | 2.564.249 |
| Pensioner | 255.420 | 1.255.420 |
| Andre omkostninger til social sikring | 17.523 | 17.040 |
| | <u>2.815.136</u> | <u>3.836.709</u> |
| | | |
| Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere | <u>5</u> | <u>5</u> |
| | | |
| 3. Øvrige finansielle omkostninger | | |
| Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder | 12.702 | 15.394 |
| Andre finansielle omkostninger | 1.442.777 | 1.256.156 |
| | <u>1.455.479</u> | <u>1.271.550</u> |
| | | |
| | <u>31/12 2024</u> | <u>31/12 2023</u> |
| | | |
| 4. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar | | |
| Kostpris 1. januar 2024 | 510.187 | 510.187 |
| Tilgang i årets løb | 100.000 | 0 |
| Kostpris 31. december 2024 | <u>610.187</u> | <u>510.187</u> |
| | | |
| Af- og nedskrivninger 1. januar 2024 | -510.187 | -509.836 |
| Årets afskrivninger | -6.667 | -351 |
| Af- og nedskrivninger 31. december 2024 | <u>-516.854</u> | <u>-510.187</u> |
| | | |
| Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024 | <u>93.333</u> | <u>0</u> |

Noter

| | <u>31/12 2024</u> | <u>31/12 2023</u> |
|---|--------------------------|--------------------------|
| 5. Investeringsejendomme | | |
| Kostpris 1. januar 2024 | 44.452.014 | 43.670.546 |
| Tilgang i årets løb | <u>674.562</u> | <u>781.468</u> |
| Kostpris 31. december 2024 | <u>45.126.576</u> | <u>44.452.014</u> |
| Regulering til dagsværdi 1. januar 2024 | 37.047.986 | 37.829.454 |
| Årets regulering til dagsværdi | <u>825.438</u> | <u>-781.468</u> |
| Regulering til dagsværdi 31. december 2024 | <u>37.873.424</u> | <u>37.047.986</u> |
| Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024 | <u>83.000.000</u> | <u>81.500.000</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 ved anvendelse af en afkastbaseret model.

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges.

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.

Ved fastsættelse af markedsværdien (bogført værdi) er følgende afkastprocenter lagt til grund:

| | <u>31/12 2024</u> | <u>31/12 2023</u> |
|------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Vægtet gennemsnitlig afkastprocent | 4,55 | 4,50 |

Noter

5. Investeringsejendomme (fortsat)

Følsomhedsanalyse

Dagsværdien af investeringsejendommene udgør 83.000 t.kr. pr. 31. december 2024. 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 11.647 t.kr. Egenkapitalen vil dermed blive reduceret fra de nuværende 31.337 t.kr. til 22.253 t.kr.

Et fald i afkastprocenten med 0,5 %-point vil betyde, at dagsværdien af investeringsejendomme forøges med 7.445 t.kr. Egenkapitalen vil dermed blive forøget fra de nuværende 31.337 t.kr. til 37.144 t.kr.

6. Gældsforpligtelser

| | Gæld i alt 31/12 2024 | Kortfristet del af lang- fristet gæld | Langfristet gæld 31/12 2024 | Restgæld efter 5 år |
|--------------------------------|--------------------------|---|-----------------------------------|------------------------|
| Gæld til realkreditinstitutter | 49.196.391 | 370.511 | 48.825.880 | 45.039.502 |
| Deposita | 1.349.888 | 0 | 1.349.888 | 0 |
| | 50.546.279 | 370.511 | 50.175.768 | 45.039.502 |

7. Oplysninger om dagsværdi

| | Investerings- ejendomme |
|--|------------------------------------|
| Dagsværdi 31. december 2024 | 83.000.000 |
| Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen | 825.438 |

Noter

8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 49.708 t.kr., er der givet pant, nom. 54.207 t.kr. i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2024 udgør 83.000 t.kr.

Til sikkerhed for mellemværende med pengeinstitut, er der givet ejerpant, nom. 4.680 t.kr. vedrørende selskabets investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2024 udgør 25.000 t.kr. Selskabets mellemværende med pengeinstitut udgør et indestående på 8 t.kr. pr. 31. december 2024.

9. Eventualposter

Eventualforpligtelser

Leasingforpligtelser:

Selskabet har indgået en leasingkontrakt, der har en gennemsnitlig årlig leasingydelse på 47 t.kr., restløbetid på 21 måneder, samt en samlet restleasingydelse på 83 t.kr. pr. 31. december 2024.

Kautionsforpligtelser:

Selskabet har afgivet selvskyldnerkaution for koncernselskaberne Ejendomsselskabet Højberg ApS, Fruering Skovmark ApS, Løvehjertevej ApS, Kildebjergøst ApS og Langfredparken II ApS' mellemværende med Nykredit. Koncernselskabernes mellemværende med pengeinstitut pr. 31. december 2024 udgør henholdsvis indeståender på 5 t.kr., 3.079 t.kr., 378 t.kr. og 1 t.kr. samt en gæld på 197 t.kr.

Selskabet har kautioneret for realkreditlån i den tilknyttede virksomhed Byhøjparken ApS, nom. 21.416 t.kr. Den tilknyttede virksomheds realkreditgæld udgør pr. 31. december 2024 i alt 20.570 t.kr.

Selskabet har kautioneret for realkreditlån i den tilknyttede virksomhed Fruering Skovmark ApS, nom. 23.430 t.kr. Den tilknyttede virksomheds realkreditgæld udgør pr. 31. december 2024 i alt 23.219 t.kr.

Selskabet har kautioneret for realkreditlån i den tilknyttede virksomhed Løvehjertevej ApS, nom. 36.909 t.kr. Den tilknyttede virksomheds realkreditgæld udgør pr. 31. december 2024 i alt 36.199 t.kr.

Selskabet har kautioneret for realkreditlån i den tilknyttede virksomhed Langfredparken ApS, nom. 70.386 t.kr. Den tilknyttede virksomheds realkreditgæld udgør pr. 31. december 2024 i alt 70.090 t.kr.

Selskabet har kautioneret for realkreditlån i den tilknyttede virksomhed Langfredparken II ApS, nom. 63.494 t.kr. Den tilknyttede virksomheds realkreditgæld udgør pr. 31. december 2024 i alt 63.423 t.kr.

Noter

9. Eventualposter (fortsat)

Eventualforpligtelser (fortsat)

Andre eventualforpligtelser:

Selskabet har i forbindelse med opførelse af ejendomme fratrukket moms på anlægsomkostninger, idet ejendommene er opført med henblik på salg. Ejendommene er efter opførelsen blevet udlejet, hvorfor der påhviler en momsreguleringsforpligtelse på ejendommene. Momsreguleringsforpligtelsen for 2024 udgør 675 t.kr. og den samlede restforpligtelse udgør 1.217 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 kildeskat 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 og aflægges i danske kroner.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter, andre driftsindtægter, omkostninger til ejendomme samt eksterne omkostninger.

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

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

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

Omkostninger vedrørende udlejningsejendomme 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.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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. Der afskrives ikke på grunde.

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 salgsmkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under af- og nedskrivninger.

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 ejendommens 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.

Anvendt regnskabspraksis

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

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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

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 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 lånoptagelsestidspunktet 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.