

# **Ejendomsselskabet Højberg ApS**

**c/o Jørgen Højberg Pedersen, Libravej 12, 8270 Højbjerg**

**CVR-nr. 38 73 12 38**

## **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>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2025</b>	
Resultatopgørelse	6
Balance	7
Egenkapitalopgørelse	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	12

## Ledelsespåtegning

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 for Ejendomsselskabet 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.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Højbjerg, den 4. marts 2026

### Direktion

Jørgen Højberg Pedersen

## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

---

### Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Højberg ApS

#### Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Ejendomsselskabet 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.

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Aarhus, den 4. marts 2026

### Grant Thornton

Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 34 20 99 36

Brian Christensen

statsautoriseret revisor  
mne35438

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	Ejendomsselskabet Højberg ApS c/o Jørgen Højberg Pedersen Libravej 12 8270 Højbjerg
	CVR-nr.: 38 73 12 38 Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Direktion</b>	Jørgen Højberg Pedersen
<b>Revision</b>	Grant Thornton, Godkendt Revisionspartnerselskab Agerøvej 31A, 2. sal 8381 Tilst
<b>Modervirksomhed</b>	J. Højberg Holding ApS
<b>Dattervirksomheder</b>	Byhøjparken ApS, Højbjerg Fruering Skovmark ApS, Højbjerg Løvehjertevej ApS, Højbjerg Langfredparken ApS, Højbjerg

## Ledelsesberetning

---

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at eje andele i andre virksomheder samt hermed beslægtet virksomhed.

### Væsentlige ændringer i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold

Der har ikke været væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold.

Årets resultat udgør 17.415 t.kr. mod 7.847 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende. Egenkapitalen udgør efter overførsel af årets resultat 97.168 t.kr.

Det er koncernens strategi at anvende overskudslikviditet indenfor koncernen frem for at optage ekstern finansiering. Likviditeten er primært bundet i ejendomsinvesteringer i dattervirksomheder. Koncernmellemværender bliver derfor også alene afregnet i takt med, at koncernselskabernes likviditet tillader det.

Det er ledelsens vurdering, at selskabets kapitalberedskab med de nuværende kreditfaciliteter i pengeinstitutter er til, at selskabet kan afregne sine forpligtelser overfor 3. mand i takt med, at de forfalder til betaling.

### Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

**Resultatopgørelse 1. januar - 31. december**

<u>Note</u>	<u>2025</u>	<u>2024</u>
<b>Bruttotab</b>	<b>-57.025</b>	<b>-226.277</b>
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	16.911.470	7.908.869
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	635.901	300.565
Andre finansielle indtægter	1.107.329	319.791
2 Øvrige finansielle omkostninger	-1.041.069	-473.192
<b>Resultat før skat</b>	<b>17.556.606</b>	<b>7.829.756</b>
Skat af årets resultat	-141.930	17.405
<b>Årets resultat</b>	<b>17.414.676</b>	<b>7.847.161</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Ekstraordinært udbytte vedtaget i regnskabsåret	500.000	0
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	16.911.470	7.908.869
Overføres til overført resultat	3.206	0
Disponeret fra overført resultat	0	-61.708
<b>Disponeret i alt</b>	<b>17.414.676</b>	<b>7.847.161</b>

**Balance 31. december****Aktiver**

<u>Note</u>	<u>2025</u>	<u>2024</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		
3 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	81.053.895	64.642.425
4 Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	14.903.081	15.332.545
5 Andre tilgodehavender	<u>25.887.078</u>	<u>22.598.299</u>
Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>121.844.054</u>	<u>102.573.269</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>121.844.054</u></b>	<b><u>102.573.269</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	14.866	20.865
Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder	0	17.405
Andre tilgodehavender	<u>0</u>	<u>389.912</u>
Tilgodehavender i alt	<u>14.866</u>	<u>428.182</u>
Likvide beholdninger	<u>50.520</u>	<u>5.365</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>65.386</u></b>	<b><u>433.547</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>121.909.440</u></b>	<b><u>103.006.816</u></b>

**Balance 31. december****Passiver**

<u>Note</u>	<u>2025</u>	<u>2024</u>
<b>Egenkapital</b>		
Virksomhedskapital	50.000	50.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	80.873.895	64.462.425
Overført resultat	<u>16.244.322</u>	<u>15.741.116</u>
<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>97.168.217</u></b>	<b><u>80.253.541</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
Leverandører af varer og tjenesteydelser	18.000	196.596
Gæld til tilknyttede virksomheder	22.643.866	22.038.243
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	1.937.427	518.436
Skyldig selskabsskat til tilknyttede virksomheder	<u>141.930</u>	<u>0</u>
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>24.741.223</u>	<u>22.753.275</u>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>24.741.223</u></b>	<b><u>22.753.275</u></b>
<b>Passiver i alt</b>	<b><u>121.909.440</u></b>	<b><u>103.006.816</u></b>

**1 Medarbejderforhold**

**6 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.**

**Egenkapitalopgørelse**

	<b>Virksomheds- kapital</b>	<b>Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdi metode</b>	<b>Overført resultat</b>	<b>I alt</b>
Egenkapital 1. januar 2025	50.000	64.462.425	15.741.116	80.253.541
Udloddet udbytte fra tilknyttede virksomheder	0	-500.000	500.000	0
Ekstraordinært udbytte vedtaget i regnskabsåret	0	0	500.000	500.000
Udloddet ekstraordinært udbytte vedtaget i regnskabsåret	0	0	-500.000	-500.000
Årets resultat	0	16.911.470	3.206	16.914.676
	<b>50.000</b>	<b>80.873.895</b>	<b>16.244.322</b>	<b>97.168.217</b>

## Noter

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
<b>1. Medarbejderforhold</b>		
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>2. Øvrige finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	981.028	427.270
Andre finansielle omkostninger	<u>60.041</u>	<u>45.922</u>
	<b><u>1.041.069</u></b>	<b><u>473.192</u></b>
	<u>31/12 2025</u>	<u>31/12 2024</u>
<b>3. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder</b>		
Kostpris 1. januar 2025	180.000	230.000
Afgang i årets løb	<u>0</u>	<u>-50.000</u>
<b>Kostpris 31. december 2025</b>	<b><u>180.000</u></b>	<b><u>180.000</u></b>
Opskrivninger 1. januar 2025	64.462.425	72.797.257
Årets resultat	16.911.470	8.955.686
Tilbageførsel af tidligere års opskrivninger	0	-9.877.903
Udbytte	<u>-500.000</u>	<u>-7.412.615</u>
<b>Opskrivninger 31. december 2025</b>	<b><u>80.873.895</u></b>	<b><u>64.462.425</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2025</b>	<b><u>81.053.895</u></b>	<b><u>64.642.425</u></b>
<b>Tilknyttede virksomheder:</b>		
	<b>Hjemsted</b>	<b>Ejerandel</b>
Byhøjparken ApS	Højbjerg	100 %
Fruering Skovmark ApS	Højbjerg	100 %
Løvehjertevej ApS	Højbjerg	100 %
Langfredparken ApS	Højbjerg	100 %

**Noter**

	<u>31/12 2025</u>	<u>31/12 2024</u>
<b>4. Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder</b>		
Kostpris 1. januar 2025	15.332.545	16.255.338
Afgang i årets løb	<u>-429.464</u>	<u>-922.793</u>
<b>Kostpris 31. december 2025</b>	<b><u>14.903.081</u></b>	<b><u>15.332.545</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2025</b>	<b><u>14.903.081</u></b>	<b><u>15.332.545</u></b>
<b>5. Andre tilgodehavender</b>		
Kostpris 1. januar 2025	22.598.299	10.596.302
Tilgang i årets løb	<u>3.288.779</u>	<u>12.001.997</u>
<b>Kostpris 31. december 2025</b>	<b><u>25.887.078</u></b>	<b><u>22.598.299</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2025</b>	<b><u>25.887.078</u></b>	<b><u>22.598.299</u></b>

**6. Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.****Sambeskatning**

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med J. Højberg Holding ApS, CVR-nr. 25971949, som administrationselskab og hæfter forholdsmæssigt for skattekrav i sambeskatningen.

Selskabet hæfter forholdsmæssigt for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Ejendomsselskabet 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

### Bruttotab

Bruttotab indeholder andre eksterne omkostninger.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

### Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte tilknyttede virksomheders resultat efter skat efter fuld eliminering af intern avance eller tab.

### 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 poster 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

### Finansielle anlægsaktiver

#### Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder indregnes og måles efter den indre værdis metode. Indre værdis metode anvendes som en konsolideringsmetode.

## Anvendt regnskabspraksis

---

I balancen indregnes kapitalandele i tilknyttede virksomheder til den forholdsmæssige andel af virksomhedens regnskabsmæssige indre værdi. Denne opgøres efter modervirksomhedens regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder med regnskabsmæssig negativ indre værdi måles til 0 kr., og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives, i det omfang tilgodehavendet er uerholdeligt. I det omfang modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække en underbalance, der overstiger tilgodehavendet, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser.

Nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen. Udbytter fra tilknyttede virksomheder, der forventes vedtaget inden godkendelsen af nærværende årsrapport, bindes ikke på opskrivningsreserven. Reserven reguleres med andre egenkapitalbevægelser i tilknyttede virksomheder.

Nyerhvervede eller nystiftede virksomheder indregnes i årsregnskabet fra anskaffelsestidspunktet. Solgte eller afviklede virksomheder indregnes frem til afståelsestidspunktet.

### Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af kapitalandele i tilknyttede virksomheder 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.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal 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.

## Anvendt regnskabspraksis

---

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 realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringsrate anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

### Egenkapital

#### Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode

Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode omfatter nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder, associerede virksomheder og kapitalinteresser i forhold til kostpris.

#### 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".

### Gældsforpligtelser

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