

Ejendomsselskabet Højberg ApS

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

CVR-nr. 38 73 12 38

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	11

Ledelsespåtegning

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Højbjerg, den 20. marts 2025

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 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 20. marts 2025

Grant Thornton

Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 34 20 99 36

Brian Christensen

statsautoriseret revisor
mne35438

Selskabsoplysninger

Selskabet	Ejendomsselskabet Højberg ApS c/o Jørgen Højberg Pedersen Libravej 12 8270 Højbjerg
	CVR-nr.: 38 73 12 38 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
Dattervirksomheder	Byhøjparken ApS, Højbjerg Frueing Skovmark ApS, Højbjerg Løvehjertevej ApS, Højbjerg Langfredparken ApS, Højbjerg

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Bruttotab	-226.276	-38.027
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	7.908.869	8.137.318
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	300.566	415.217
Andre finansielle indtægter	319.791	96.564
3 Øvrige finansielle omkostninger	-473.194	-535.418
Resultat før skat	7.829.756	8.075.654
Skat af årets resultat	17.405	13.566
Årets resultat	7.847.161	8.089.220
Forslag til resultatdisponering:		
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	7.908.869	8.137.318
Udbytte for regnskabsåret	0	600.000
Disponeret fra overført resultat	-61.708	-648.098
Disponeret i alt	7.847.161	8.089.220

Balance 31. december

Aktiver		
<u>Note</u>	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Anlægsaktiver		
4 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	64.642.425	73.027.257
5 Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	15.332.545	16.255.338
6 Andre tilgodehavender	22.598.298	10.596.301
Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>102.573.268</u>	<u>99.878.896</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>102.573.268</u>	<u>99.878.896</u>
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	20.866	0
Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder	17.405	13.566
Andre tilgodehavender	389.912	0
Tilgodehavender i alt	<u>428.183</u>	<u>13.566</u>
Likvide beholdninger	<u>5.365</u>	<u>9.232</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>433.548</u>	<u>22.798</u>
Aktiver i alt	<u>103.006.816</u>	<u>99.901.694</u>

Balance 31. december

Passiver		
<u>Note</u>	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Egenkapital		
Virksomhedskapital	50.000	50.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	64.462.425	72.197.257
Overført resultat	15.741.116	159.122
Foreslået udbytte for regnskabsåret	0	600.000
Egenkapital i alt	<u>80.253.541</u>	<u>73.006.379</u>
Gældsforpligtelser		
Leverandører af varer og tjenesteydelser	196.596	19.375
Gæld til tilknyttede virksomheder	22.038.243	26.367.670
Anden gæld	518.436	508.270
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>22.753.275</u>	<u>26.895.315</u>
Gældsforpligtelser i alt	<u>22.753.275</u>	<u>26.895.315</u>
Passiver i alt	<u>103.006.816</u>	<u>99.901.694</u>

1 Virksomhedens væsentligste aktiviteter

7 Eventualposter

Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds- kapital	Reserve for net- toopskrivning efter den indre værdis metode	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabsåret	I alt
Egenkapital 1. januar 2024	50.000	72.197.257	159.123	600.000	73.006.380
Udloddet udbytte	0	0	0	-600.000	-600.000
Regulering af reserve	0	-15.643.701	15.643.701	0	0
Årets resultat	0	7.908.869	-61.708	0	7.847.161
	50.000	64.462.425	15.741.116	0	80.253.541

Noter

1. Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Virksomhedens væsentligste aktivitet er investering i selskaber, hvis aktivitet er opførelse og udlejning af ejendomme samt hermed beslægtet virksomhed.

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
2. Personaleomkostninger		
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>1</u>
3. Øvrige finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	427.270	535.417
Andre finansielle omkostninger	<u>45.924</u>	<u>1</u>
	<u>473.194</u>	<u>535.418</u>

	<u>31/12 2024</u>	<u>31/12 2023</u>
4. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		
Kostpris 1. januar 2024	230.000	230.000
Afgang i årets løb	<u>-50.000</u>	<u>0</u>
Kostpris 31. december 2024	<u>180.000</u>	<u>230.000</u>
Opskrivninger 1. januar 2024	72.797.257	65.159.939
Årets resultat	8.955.686	8.137.318
Tilbageførsel af tidligere års opskrivninger	-9.877.903	0
Udbytte	<u>-7.412.615</u>	<u>-500.000</u>
Opskrivninger 31. december 2024	<u>64.462.425</u>	<u>72.797.257</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024	<u>64.642.425</u>	<u>73.027.257</u>

Tilknyttede virksomheder:

	Hjemsted	Ejerandel
Byhøjparken ApS	Højbjerg	100 %
Fruering Skovmark ApS	Højbjerg	100 %
Løvehjertevej ApS	Højbjerg	100 %
Langfredparken ApS	Højbjerg	100 %

Noter

	<u>31/12 2024</u>	<u>31/12 2023</u>
5. Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		
Kostpris 1. januar 2024	16.255.338	25.715.121
Afgang i årets løb	<u>-922.793</u>	<u>-9.459.783</u>
Kostpris 31. december 2024	<u>15.332.545</u>	<u>16.255.338</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024	<u>15.332.545</u>	<u>16.255.338</u>
6. Andre tilgodehavender		
Kostpris 1. januar 2024	10.596.301	0
Tilgang i årets løb	<u>12.001.997</u>	<u>10.596.301</u>
Kostpris 31. december 2024	<u>22.598.298</u>	<u>10.596.301</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024	<u>22.598.298</u>	<u>10.596.301</u>
7. Eventualposter		
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.

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 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 sambeskatte 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 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.

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.

Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

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.