

Byggefirmaet Jørgen Højberg ApS

Libravej 12, 8270 Højbjerg

CVR-nr. 19 63 92 90

Årsrapport

1. januar - 31. december 2018

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 26. marts 2019.

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 2018	
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Noter	8
Anvendt regnskabspraksis	11

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Højbjerg, den 15. marts 2019

Direktion

Jørgen Højberg Pedersen

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til anpartshaveren i Byggefirmaet Jørgen Højberg ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Byggefirmaet Jørgen Højberg ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance 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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 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 internationale etiske regler for revisorer (IESBA’s Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. 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 C, den 15. marts 2019

Kvist & Jensen

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 36 71 77 85

Brian Christensen

statsautoriseret revisor
mne35438

Selskabsoplysninger

Selskabet	Byggefirmaet Jørgen Højberg ApS Libravej 12 8270 Højbjerg
	CVR-nr.: 19 63 92 90
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	Jørgen Højberg Pedersen
Revision	Kvist & Jensen Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Modervirksomhed	J. Højberg Holding ApS

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Bruttofortjeneste	4.060.933	2.278.105
Værdiregulering af investeringsejendomme	15.185.359	0
2 Personaleomkostninger	-1.446.361	-1.015.793
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-97.462	-93.607
Driftsresultat	17.702.469	1.168.705
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	228.802	14.915
Øvrige finansielle omkostninger	-1.337.692	-1.048.599
Resultat før skat	16.593.579	135.021
Skat af årets resultat	-3.653.746	-43.719
Årets resultat	12.939.833	91.302
Forslag til resultatdisponering:		
Udbytte for regnskabsåret	500.000	105.800
Overføres til overført resultat	12.439.833	0
Disponeret fra overført resultat	0	-14.498
Disponeret i alt	12.939.833	91.302

Balance 31. december

Aktiver		2018	2017
Note		<u> </u>	<u> </u>
Anlægsaktiver			
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	244.658	321.091
3	Investeringsejendomme	<u>68.500.000</u>	<u>24.596.446</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>68.744.658</u>	<u>24.917.537</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>68.744.658</u>	<u>24.917.537</u>
Omsætningsaktiver			
	Igangværende projekter	0	5.631.045
	Ejendomme til videresalg	<u>0</u>	<u>19.301.878</u>
	Varebeholdninger i alt	<u>0</u>	<u>24.932.923</u>
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	45.800	56.700
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	16.631.112	8.196.463
	Andre tilgodehavender	<u>0</u>	<u>240.923</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>16.676.912</u>	<u>8.494.086</u>
	Likvide beholdninger	<u>2.190.250</u>	<u>1.931.376</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>18.867.162</u>	<u>35.358.385</u>
	Aktiver i alt	<u>87.611.820</u>	<u>60.275.922</u>

Balance 31. december

Passiver		
Note	2018	2017
Egenkapital		
Virksomhedskapital	125.000	125.000
Overført resultat	19.566.239	7.126.406
Foreslået udbytte for regnskabsåret	500.000	105.800
Egenkapital i alt	20.191.239	7.357.206
Hensatte forpligtelser		
Hensættelser til udskudt skat	4.531.365	1.078.743
Hensatte forpligtelser i alt	4.531.365	1.078.743
Gældsforpligtelser		
Gæld til realkreditinstitutter	56.612.204	36.304.762
Deposita	1.359.830	1.188.480
Langfristede gældsforpligtelser i alt	57.972.034	37.493.242
4 Gældsforpligtelser	338.000	341.835
Gæld til pengeinstitutter	2.725	10.619.050
Modtagne forudbetalinger fra kunder	32.526	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser	58.722	630.919
Gæld til tilknyttede virksomheder	186.381	183.688
Selskabsskat	201.124	0
Anden gæld	4.097.704	2.571.239
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	4.917.182	14.346.731
Gældsforpligtelser i alt	62.889.216	51.839.973
Passiver i alt	87.611.820	60.275.922

1 Virksomhedens væsentligste aktiviteter

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

6 Eventualposter

Noter

1. Virksomhedens væsentligste aktiviteter

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

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
2. Personaleomkostninger		
Lønninger og gager	1.315.844	945.371
Pensioner	117.246	61.902
Andre omkostninger til social sikring	13.271	8.520
	<u>1.446.361</u>	<u>1.015.793</u>
 Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>4</u>	<u>3</u>
 3. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. januar 2018	19.192.478	18.866.032
Tilgang i årets løb	<u>28.718.195</u>	<u>326.446</u>
Kostpris 31. december 2018	<u>47.910.673</u>	<u>19.192.478</u>
 Regulering til dagsværdi 1. januar 2018	5.403.968	5.403.968
Årets regulering til dagsværdi	<u>15.185.359</u>	<u>0</u>
Regulering til dagsværdi 31. december 2018	<u>20.589.327</u>	<u>5.403.968</u>
 Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018	<u>68.500.000</u>	<u>24.596.446</u>

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

Højeste afkastprocent	5,00 %
Laveste afkastprocent	4,00 %

Noter

4. Gældsforpligtelser

	<u>Afdrag første år</u>	<u>Restgæld efter 5 år</u>	<u>Gæld i alt 31/12 2018</u>	<u>Gæld i alt 31/12 2017</u>
Gæld til realkreditinstitutter	338.000	55.371.015	56.950.204	36.646.597
Deposita	0	0	1.359.830	1.188.480
	<u>338.000</u>	<u>55.371.015</u>	<u>58.310.034</u>	<u>37.835.077</u>

5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, nom. 56.950 t.kr., er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2018 udgør 68.500 t.kr.

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitut, 3 t.kr., er der tinglyst ejerpantebreve på nom. 4.680 t.kr. med sikkerhed i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2018 udgør 68.500 t.kr.

Der er endvidere stillet sikkerhed overfor SKAT på i alt 347 t.kr. i to stk. vebiler. Den regnskabsmæssige værdi af de omhandlede vebiler udgør 0 t.kr. pr. 31. december 2018.

Selskabet har afgivet selvskyldnerkaution for koncernselskabet Byhøjparken ApS' mellemværende med Nykredit. Pr. 31.12.2018 udgør dette selskabs mellemværende med Nykredit en gæld på 9.735 t.kr.

Der er stillet betalingsgaranti på 500 t.kr. i forbindelse med byggemodning i Aarhus Kommune.

6. Eventualposter

Eventualforpligtelser

Leasingforpligtelser:

Selskabet har indgået en leasingkontrakt med en gennemsnitlig årlig leasingydelse på 54 t.kr. Leasingkontrakten har en restløbetid på 6 måneder og en samlet restleasingydelse på 27 t.kr. Derudover er selskabet forpligtet til at anvise en køber til den aftalte restværdi på 229 tkr. ved leasingaftalens udløb.

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 2019 udgør 546 tkr. og den samlede restforpligtelse udgør 4.494 t.kr. frem til 2027.

Noter

6. Eventualposter (fortsat)

Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med J. Højberg Holding ApS, CVR-nr. 25971949 som administrationselskab 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, men med reklassifikationer i sammenligningstallene. Årsrapporten aflægges i danske kroner.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, omkostninger til ejendomme samt eksterne omkostninger.

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

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 fortjeneste ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, tab på debitorer.

Omkostninger vedrørende udljningsejendomme 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. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

Af- og nedskrivninger

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser, samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

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.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning med tilknyttede 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.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Indretning af lejede lokaler	7 år
Driftsmateriel	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 salgskomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

Investeringsjendomme

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

Investeringsjendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendommene værdiansættes ud fra en afkastbaseret model, hvor forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med et afkastkrav er fastsat af en ekstern valuar danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Anvendt regnskabspraksis

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 ejendomme”.

Varebeholdninger

Beholdning af ejendomme opført med henblik på videresalg er optaget til kostpris for råvarer, hjælpematerialer, fremmed arbejde, direkte løn og indirekte produktionsomkostninger. Er nettorealisationsværdien lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

Igangværende projekter, hvor bygningerne ligeledes opføres med henblik på videresalg er optaget til kostpris for råvarer, hjælpematerialer, fremmed arbejde, direkte løn og indirekte produktionsomkostninger. Er nettorealisationsværdien lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab. Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder måles ligeledes til kostpris.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

Egenkapital

Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære generalforsamling (deklarationstidspunktet).

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

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 er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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 nettorealisationsværdi.

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 proventuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Gæld til 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.

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.