

Byggefirmaet Jørgen Højberg ApS

Libravej 12, 8270 Højbjerg

CVR-nr. 19 63 92 90

Årsrapport

1. januar - 31. december 2017

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 28. maj 2018.

Jørgen Højbjerg Pedersen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet	2
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger	4
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2017	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	12

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Højbjerg, den 16. maj 2018

Direktion

Jørgen Højberg Pedersen

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Til anpartshaveren i Byggefirmaet Jørgen Højberg ApS

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Byggefirmaet Jørgen Højberg ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017. Årsregnskabet, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter, udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. 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.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR - danske revisors etiske regler samt 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.

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

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Konklusion

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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Aarhus C, den 16. maj 2018

Kvist & Jensen

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 36 71 77 85

Poul Vogelius
registreret revisor
MNE-nr. 4549

Brian Christensen
statsautoriseret revisor
MNE-nr. 35438

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

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Byggefirmaet Jørgen Højberg ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år, dog med enkelte reklassifikationer og 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 eksklusiv 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.

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

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

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.

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.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar 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.

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 salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

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. 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.

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”.

Anvendt regnskabspraksis

Investeringsjendomme 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.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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.

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Bruttofortjeneste	2.278.105	1.324.693
2 Personaleomkostninger	-1.015.793	-563.400
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-93.607	-43.335
Driftsresultat	1.168.705	717.958
Andre finansielle indtægter	14.915	0
Andre finansielle omkostninger	-1.048.599	-591.880
Resultat før skat	135.021	126.078
Skat af årets resultat	-43.719	8.134
Årets resultat	91.302	134.212
Forslag til resultatdisponering:		
Udbytte for regnskabsåret	105.800	500.000
Disponeret fra overført resultat	-14.498	-365.788
Disponeret i alt	91.302	134.212

Balance 31. december

Aktiver		
<u>Note</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Anlægsaktiver		
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	321.091	414.698
3 Investeringsejendomme	<u>24.596.446</u>	<u>24.270.000</u>
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>24.917.537</u>	<u>24.684.698</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>24.917.537</u>	<u>24.684.698</u>
Omsætningsaktiver		
Igangværende projekter	5.631.045	14.250.304
Ejendomme til videresalg	<u>19.301.878</u>	<u>0</u>
Varebeholdninger i alt	<u>24.932.923</u>	<u>14.250.304</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	56.700	81.700
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	8.196.463	184.042
Andre tilgodehavender	240.923	462.510
Periodeafgrænsningsposter	<u>0</u>	<u>59.949</u>
Tilgodehavender i alt	<u>8.494.086</u>	<u>788.201</u>
Likvide beholdninger	<u>1.931.376</u>	<u>1.685.850</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>35.358.385</u>	<u>16.724.355</u>
Aktiver i alt	<u>60.275.922</u>	<u>41.409.053</u>

Balance 31. december

Passiver		<u>2017</u>	<u>2016</u>
Note			
Egenkapital			
	Selskabskapital	125.000	125.000
4	Reserve for opskrivninger	4.215.096	4.215.096
	Overført resultat	2.911.310	2.925.808
	Foreslået udbytte for regnskabsåret	105.800	500.000
	Egenkapital i alt	<u>7.357.206</u>	<u>7.765.904</u>
Hensatte forpligtelser			
	Hensættelser til udskudt skat	1.078.743	1.035.024
	Hensatte forpligtelser i alt	<u>1.078.743</u>	<u>1.035.024</u>
Gældsforpligtelser			
5	Gæld til realkreditinstitutter	<u>36.304.762</u>	<u>19.811.674</u>
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>36.304.762</u>	<u>19.811.674</u>
	Kortfristet del af langfristet gæld	341.835	155.479
	Gæld til pengeinstitutter	10.619.050	11.097.846
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	1.188.480	704.300
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	630.919	695.847
	Gæld til tilknyttede virksomheder	183.688	0
	Anden gæld	<u>2.571.239</u>	<u>142.979</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>15.535.211</u>	<u>12.796.451</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>51.839.973</u>	<u>32.608.125</u>
	Passiver i alt	<u>60.275.922</u>	<u>41.409.053</u>

1 Virksomhedens væsentligste aktiviteter

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

7 Eventualposter

Noter

1. Virksomhedens væsentligste aktiviteter

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

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
2. Personaleomkostninger		
Lønninger og gager	945.371	558.004
Pensioner	61.902	0
Andre omkostninger til social sikring	8.520	5.396
	<u>1.015.793</u>	<u>563.400</u>
 Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>3</u>	<u>2</u>
	<u>31/12 2017</u>	<u>31/12 2016</u>
3. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. januar 2017	24.270.000	24.270.000
Tilgang i årets løb	<u>326.446</u>	<u>0</u>
Kostpris 31. december 2017	<u>24.596.446</u>	<u>24.270.000</u>
 Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017	<u>24.596.446</u>	<u>24.270.000</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.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

	<u>31/12 2017</u>	<u>31/12 2016</u>
4. Reserve for opskrivninger		
Reserve for opskrivninger 1. januar 2017	4.215.096	0
Årets opskrivning	<u>0</u>	<u>4.215.096</u>
	<u>4.215.096</u>	<u>4.215.096</u>

Noter

	<u>31/12 2017</u>	<u>31/12 2016</u>
5. Gæld til realkreditinstitutter		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	36.646.597	19.967.153
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-341.835</u>	<u>-155.479</u>
	<u>36.304.762</u>	<u>19.811.674</u>
 Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	 <u>35.212.244</u>	 <u>19.081.662</u>

6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, nom. 37.230 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2017 udgør 49.529 t.kr.

Der er endvidere stillet sikkerhed overfor Skat på i alt 347 t.kr i 2 stk. varebiler. Den regnskabsmæssige værdi af de omhandlede varebiler udgør kr. 0 pr. 31/12 2017.

Til sikkerhed for mellemværende med Nykredit Bank, t.kr. 10.619 er deponeret:

Ejerpantebrev i ejendommen Salonikivej 125A nom. t.kr. 4.680

Ejerpantebrev i ejendommen Trankær Mosevej 31 nom. t.kr. 12.000

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

7. Eventualposter**Sambeskatning**

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med J. Højberg Holding ApS, CVR-nr. 25971949 som 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.

Den samlede skyldige skat i sambeskatningen udgør 0 t.kr.

Hæftelse vedrørende forpligtelse i forbindelse med kildeskatter af udbytte, renter og royalties udgør estimeret maksimalt: 32 t.kr.

Noter

7. Eventualposter (fortsat)

Sambeskatning (fortsat)

Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter eller kildeskatter mv. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.