

GBJ RÅDGIVNINGS- & KONSULENT- VIRKSOMHED A/S

Fynsgade 4
9700 Brønderslev

Årsrapport
1. januar 2017 - 31. december 2017

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den**

27/04/2018

Hanne Bruun Jacobsen

Dirigent

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger	3
------------------------------	---

Påtegninger

Ledelsespåtegning	4
-------------------------	---

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning	5
-------------------------	---

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis	6
--------------------------------	---

Resultatopgørelse	8
-------------------------	---

Balance	9
---------------	---

Noter	11
-------------	----

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden GBJ RÅDGIVNINGS- & KONSULENT- VIRKSOMHED A/S
Fynsgade 4
9700 Brønderslev

CVR-nr: 10090938
Regnskabsår: 01/01/2017 - 31/12/2017

Ledespåtegning

Direktionen og bestyrelsen har dags dato aflagt årsrapporten for 2017 for GBJ Rådgivnings- & Konsulentvirksomhed A/S.

Vi anser årsrapporten som aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Ligeledes anser vi den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsrapporten giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultat.

Vi foreslår generalforsamlingen, at årets resultat kr. 1.792.835 anvendes således:

overført til næste år.....	1.742.835
udbytte til aktionærer.....	50.000
ialt	1.792.835

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingen til godkendelse.

Brønderslev, den 07/01/2018

Direktion

Hanne Bruun Jacobsen

Bestyrelse

Hanne Bruun Jacobsen

Martin Bruun Michaelsen

Per Henrik Michaelsen

Fravalg af revision for det kommende regnskabsår

Ledelsen erklærer, at betingelserne for fravalg af revision er opfyldt og der er også for det kommende år fravalgt revision.

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter er drift af fast ejendom og dermed beslægtet virksomhed.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat anses for tilfredsstillende, Årets resultat er påvirket positivt med t.kr. 1.054, som følge af bl.a. værdiregulering af ejendomme. Selskabets ledelse har værdiansat investeringsejendomme med udgangspunkt i en afkastbaseret model.

Selskabets ejendomme omfatter primært vedbeliggende boligudlejningsejendomme i Aalborg. Ejendommene i Aalborg er værdiansat med udgangspunkt i en afkastfaktor på 3 - 3,25%. De tilsvarende ejendomme var pr. 31. december 2016 værdiansat med en afkastfaktor på 3,2 - 3,4%. Øvrige ejendomme er værdiansat ud fra en individuel vurdering af hver ejendom.

Værdiansættelsen af ejendomme er behøftet med naturlig usikkerhed, da selv små udsving i afkastfaktor, renteniveau eller andre nøglefaktorer kan medføre store udsving i værdien af denne type ejendomme. Ledelsen vurderer at værdiansættelsen er retvisende og at ejendommene er indregnet til markedsværdi.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B.

GENERELT

Regnskabet er aflagt i danske kroner.

Sammenlignlighed

Der er medtaget sammenligningstal fra året før.

Ændring i anvendt regnskabspraksis

Der er ikke foretaget ændring i regnskabspraksis i forhold til sidste regnskabsår.

Generelt om indregning og måling.

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder af- og nedskrivninger.

Alle aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hvert enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

RESULTATOPGØRELSEN

Bruttoresultat

Nettobeløbet af modtaget husleje, fratrukket ejendommens driftsomkostninger, herunder prioritetsrenter. Indtægter vedr. forbrugsregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

Andre driftsindtægter og -omkostninger

Andre driftsindtægter og -omkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets hovedaktivitet.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame og administration.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedr. regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -udgifter.

Skat af årets resultat og skat iøvrigt

Skat af årets resultat er afsat med 22% af den opgjorte skattepligtige indkomst. Beløbet er udgiftsført i resultatopgørelsen.

Ligeledes er der under posten skat sket postering af forskydning i den hensatte udskudte skat, som udløses som følge af forskellen i de skattemæssige og driftsmæssige værdier. Disse er passiveret med 22%

Under årets skat er ligeledes medtaget tillæg vedr. aconto-skattebetaling.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med tillæg af opskrivninger og fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der foretages lineære afskrivninger ud fra en vurdering af det enkelte aktivs driftsøkonomiske levetid og brugstid. Disse er:

driftsmidler og maskiner 4-8 år

solcelleanlæg 10 år

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.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunkt 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".

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".

Småaktiver under afskrivningslovens minimumsgrænse udgiftsføres dog straks i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

Eventuel avance eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver føres over resultatopgørelsen som en korrektion til årets afskrivninger.

Tilgodehavender

Udestående fordringer optages ud fra en vurdering af de enkelte debitorer.

Værdipapirer

Obligationer og børsnoterede aktier er optaget som omsætningsaktiv. Disse er værdifastsat ud fra balancedagens kursværdi.

Udbytte

Udbytte, i henhold til ledelsens forslag til overskudsdisponering forventes deklareret, vises som særskilt post under egenkapitalen.

Hensatte forpligtelser

Udskudt skat hensættes med 22% af forskellen mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Resultatopgørelse 1. jan. 2017 - 31. dec. 2017

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Bruttofortjeneste/Bruttotab		1.344.697	1.066.406
Distributionsomkostninger		-107.003	-63.379
Administrationsomkostninger		-62.987	-59.309
Andre driftsindtægter		1.346.136	3.740.096
Andre driftsomkostninger		-84.148	-85.114
Resultat af ordinær primær drift		2.436.695	4.598.700
Andre finansielle indtægter		21	2.273
Øvrige finansielle omkostninger		-164.781	226.889
Ordinært resultat før skat		2.271.935	4.827.862
Skat af årets resultat		-180.906	-211.024
Andre skatter		-298.194	-828.976
Årets resultat		1.792.835	3.787.862
Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		50.000	50.000
Overført resultat		1.742.835	3.737.862
I alt		1.792.835	3.787.862

Balance 31. december 2017

Aktiver

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Grunde og bygninger		33.982.949	32.642.925
Andre investeringsaktiver		65.000	78.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		558.146	459.581
Materielle anlægsaktiver i alt	1	34.606.095	33.180.506
Anlægsaktiver i alt		34.606.095	33.180.506
Fremstillede varer og handelsvarer		44.967	27.809
Varebeholdninger i alt		44.967	27.809
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		1.272	6.651
Tilgodehavende skat		19.094	0
Andre tilgodehavender		14.709	14.709
Periodeafgrænsningsposter		8.948	8.037
Tilgodehavender i alt		44.023	29.397
Andre værdipapirer og kapitalandele		0	6.400
Værdipapirer og kapitalandele i alt		0	6.400
Likvide beholdninger		256.268	300
Omsætningsaktiver i alt		345.258	63.906
Aktiver i alt		34.951.353	33.244.412

Balance 31. december 2017

Passiver

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Registreret kapital mv.		500.000	500.000
Overført resultat		23.787.977	22.095.142
Forslag til udbytte		50.000	0
Egenkapital i alt		24.337.977	22.595.142
Andre hensatte forpligtelser		5.147.106	4.848.912
Hensatte forpligtelser i alt		5.147.106	4.848.912
Gæld til realkreditinstitutter		920.675	1.011.054
Langfristede gældsforpligtelser i alt	2	920.675	1.011.054
Gæld til banker		0	14.156
Leverandører af varer og tjenesteydelser		0	10.385
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder		1.350.000	1.450.000
Skyldig selskabsskat		0	8.971
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		595.652	728.860
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		2.530.000	2.530.000
Periodeafgrænsningsposter		69.943	46.932
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		4.545.595	4.789.304
Gældsforpligtelser i alt		5.466.270	5.800.358
Passiver i alt		34.951.353	33.244.412

Noter

1. Materielle anlægsaktiver i alt

Investeringsejendomme	2017 kr.	2016 kr.
Kostpris primo	11.149.743	11.149.743
Tilgang i årets løb	0	0
Kostpris ultimo	11.149.743	11.149.743
Regulering til dagsværdi primo	21.493.182	17.757.204
Årets regulering til dagsværdi	1.340.024	3.735.978
Regulering til dagsværdi ultimo	22.833.206	21.493.182
Regnskabsmæssig værdi ultimo	33.982.949	32.642.925

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 m.v., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges. Afkastsatserne er fastsat på baggrund af generelle markedsrapporter samt konkrete vurderinger af 2 uafhængige ejendomsmæglere.

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

Boligudlejningsejendomme Aalborg
3,0 - 3,25%
Boligudlejningsejendomme øvrige
6,5 - 8,75%

2. Langfristede gældsforpligtelser i alt

Af den samlede langfristede gældsforpligtelse kr. 920.675 forfalder kr. 530.741 efter mere end 5 år.

3. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Udover pant til kreditforeningen Nykredit og Grundejernes Investeringsfond, hvor restgælden udgør kr. 1.011.051 og den bogførte anskaffelsessum udgør kr. 11.149.743, har selskabet ikke afgivet nogle sikkerhedsstillelser.

Der er dog lyst 2 ejerpantebreve, men disse ligger ikke til sikkerhed for noget gældsforhold:

Kr. 1.000.000 ejerpantebrev i matr. nr. 914 h og 914 dp Aalborg bygrunde, Aalborg

kr. 1.350.000 ejerpantebrev i matr. nr. 503 ey Aalborg bygrunde, Aalborg

4. Information om gennemsnitligt antal ansatte

Lønomkostninger kan spec. således:	2017	2016		
Lønninger	243.927	243.941		
Pensioner	30.600	30.600		
Øvrige udgifter til social sikring	4.428	4.389		
Ialt	278.955	278.930		
			2017	2016
Gennemsnitligt antal ansatte			1	1