

GBJ RÅDGIVNINGS- & KONSULENT- VIRKSOMHED A/S

Fynsgade 4
9700 Brønderslev

Årsrapport
1. januar 2016 - 31. december 2016

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

06/05/2017

Hanne Bruun Jacobsen

Dirigent

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

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

Påtegninger

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

Ledelsesberetning

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

Årsregnskab

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

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

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

Egenkapitalopgørelse	11
----------------------------	----

Noter	12
-------------	----

Virksomhedsoplysninger

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

CVR-nr: 10090938
Regnskabsår: 01/01/2016 - 31/12/2016

Ledespåtegning

Direktionen og bestyrelsen har dags dato aflagt årsrapporten for 2016 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. 3.787.862 anvendes således:

overført til næste år.....	3.737.862
udbytte til aktionærer.....	50.000
ialt	3.787.862

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingen til godkendelse.

Brønderslev, den 07/01/2017

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

Hovedaktivitet.

Selskabets aktivitet er udlejning af fast ejendom.

Usikkerhed ved indregning eller måling.

Der er ikke nogen usædvanlige forhold, som har påvirket optagelsen af poster i regnskabet.

Udvikling i aktiviteter og økonomisk forhold.

Udviklingen har været præget af markedsudviklingen, og er efter ledelsens opfattelse forløbet meget tilfredsstillende.

Prisudviklingen på investeringsejendommene i Aalborg medfører et overordentligt tilfredsstillende resultat.

Forsknings- og udviklingsomkostninger og aktivitet.

Selskabet har ikke iværksat væsentlige forsknings- og udviklingsaktiviteter.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning.

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder, der væsentligt opvirker selskabets finansielle stilling.

Fremtidsforventninger.

Ledelsen forventer i det kommende år en tilfredsstillende indtjening.

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 foretaget ændring i regnskabspraksis i forhold til sidste regnskabsår. Gæld til ejendommene er optaget til amortiseret kostpris og principskiftet fra optagelse til kursværdi har påvirket resultatet positivt med kr. 390.786.

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

Ejendommens drift

Nettobeløbet af modtaget husleje, fratrukket ejendommens driftsomkostninger, herunder prioritetsrenter.

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

Ejendommene er optaget som investeringsaktiver, og er optaget til dagsværdi jvf. 2 uafhængige mæglervurderinger i medfør af årsregnskabslovens §38 og har påvirket resultatet positivt med kr. 2.921.095.

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 optages til amortiseret kostpris.

Resultatopgørelse 1. jan 2016 - 31. dec 2016

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Bruttofortjeneste/Bruttotab		1.066.406	956.346
Distributionsomkostninger		-63.379	-88.696
Administrationsomkostninger		-59.309	-75.868
Andre driftsindtægter		3.740.096	2.886.977
Andre driftsomkostninger		-85.114	-89.681
Resultat af ordinær primær drift		4.598.700	3.589.078
Andre finansielle indtægter		2.273	528
Øvrige finansielle omkostninger		226.889	-159.936
Ordinært resultat før skat		4.827.862	3.429.670
Skat af årets resultat		-1.040.000	-742.483
Årets resultat		3.787.862	2.687.187
Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		50.000	50.000
Overført resultat		3.737.862	2.637.187
I alt		3.787.862	2.687.187

Balance 31. december 2016

Aktiver

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Grunde og bygninger		32.642.925	28.906.947
Andre investeringsaktiver		78.000	91.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		459.581	153.167
Materielle anlægsaktiver i alt	1	33.180.506	29.151.114
Anlægsaktiver i alt		33.180.506	29.151.114
Fremstillede varer og handelsvarer		27.809	35.343
Varebeholdninger i alt		27.809	35.343
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		6.651	0
Andre tilgodehavender		14.709	32.470
Periodeafgrænsningsposter		8.037	12.201
Tilgodehavender i alt		29.397	44.671
Andre værdipapirer og kapitalandele		6.400	4.880
Værdipapirer og kapitalandele i alt		6.400	4.880
Likvide beholdninger		300	212.640
Omsætningsaktiver i alt		63.906	297.534
Aktiver i alt		33.244.412	29.448.648

Balance 31. december 2016

Passiver

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Registreret kapital mv.		500.000	500.000
Overført resultat		22.045.142	18.307.280
Forslag til udbytte		50.000	0
Egenkapital i alt		22.595.142	18.807.280
Andre hensatte forpligtelser		4.848.912	4.020.227
Hensatte forpligtelser i alt		4.848.912	4.020.227
Gæld til realkreditinstitutter		1.011.054	1.616.627
Langfristede gældsforpligtelser i alt	2	1.011.054	1.616.627
Gæld til banker		14.156	0
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt		1.450.000	1.250.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser		10.385	29.366
Skyldig selskabsskat		8.971	32.071
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		728.860	1.080.216
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		2.530.000	2.530.000
Periodeafgrænsningsposter		46.932	32.861
Forslag til udbytte for regnskabsåret		0	50.000
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		4.789.304	5.004.514
Gældsforpligtelser i alt		5.800.358	6.621.141
Passiver i alt		33.244.412	29.448.648

Egenkapitalopgørelse 1. jan 2016 - 31. dec 2016

	Registreret kapital mv. kr.	Overført resultat kr.	I alt kr.
Egenkapital, primo	500.000	18.307.280	18.807.280
Årets resultat		3.787.862	3.787.862
Egenkapital, ultimo	500.000	22.095.142	22.595.142

Noter

1. Materielle anlægsaktiver i alt

Ejendomme:

Investerings ejendommene er optaget til handelsværdi i henhold til årsregnskabslovens §38.

Investerings ejendomme:

Aalborg

Ejendommene er vurderet af ejendomsmæglerfirma. Ejendommene er fastsat ud fra den afkastbaserede model med en forrentningsprocent på ca. 3,18 - 3,30. Vi er af den opfattelse at denne procent svarer til området afkast.

Hjørring

Ejendommene er vurderet af ejendomsmæglerfirma. Ejendommene er fastsat ud fra den afkastbaserede model med en forrentningsprocent på 6,5%. Vi er af den opfattelse at denne svarer til området afkast.

Brønderslev

Ejendommene er vurderet af ejendomsmæglerfirma. Ejendommene er fastsat ud fra den afkastbaserede model med en forrentningsprocent på ca. 9-10%. Vi er af den opfattelse at det svarer til området afkast for disse ejendomme.

Driftsmidler:

Driftsmidlerne er optaget til anskaffelsespris - normale driftsmæssige afskrivninger.

2. Langfristede gældsforpligtelser i alt

Af den samlede langfristede gældsforpligtelse kr. 1.011.054 forfalder kr. 630.015 efter mere end 5 år.

3. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Udover pant til kreditforeningen Nykredit og Grundejernes Investeringsfond, hvor restgælden udgør kr. 1.225.839 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. Oplysning om ejerskab

Ejerforhold

Selskabet har registreret følgende aktionærer med mere end 5% af aktiekapitalens stemmerettigheder eller pålydende værdi:

Morten Bruun Jacobsen, Søndergade 35, 9700 Brønderslev
Hanne Bruun Jacobsen, Klostermarken 24, 9000 Aalborg
Martin Bruun Michaelsen, Priorgade 1a, 9000 Aalborg
Emil Bruun Michaelsen, Priorgade 1a, 9000 Aalborg

Morten Bruun Jacobsen har bestemmende indflydelse.

5. Information om gennemsnitligt antal ansatte

Lønomsstninger kan spec. således:

Lønninger og gager.....	243.941
Pensioner.....	30.600
Øvrige udgifter til social sikring	4.389
Løntilskud.....	-191.905
Ovf. til drift af ejendomme.....	-45.475
Total.....	41.550

Gennemsnitlig antal ansatte 0,5 (uændret i forhold til sidste år).