

GBJ RÅDGIVNINGS- & KONSULENT- VIRKSOMHED A/S

Fynsgade 4
9700 Brønderslev

Årsrapport
1. januar 2018 - 31. december 2018

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den

01/05/2019

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: 01/01/2018 - 31/12/2018

Ledelsespåtegning

Direktionen og bestyrelsen har dags dato aflagt årsrapporten for 2018 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. 4.567.989 anvendes således:

overført til næste år.....	4.517.989
udbytte til aktionærer.....	50.000
ialt	4.567.989

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingen til godkendelse.

Brønderslev, den 07/02/2019

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. 3.903, 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 2,9 - 3,0%. De tilsvarende ejendomme var pr. 31. december 2017 værdiansat med en afkastfaktor på 3,0 - 3,2%. 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 har selskabet købt en ejendom Dybbølsgade 10, Aalborg. Købspris udgør kr. 10.000.000 og der er betalt kr. 500.000 i udbetaling. Overtagelsen er den 1. marts 2019.

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. Der kan ske direkte sammenligning.

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 liniære 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 ejendommenes 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 ejendommenes 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 investeringsejendommenes 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. 2018 - 31. dec. 2018

	Note	2018 kr.	2017 kr.
Bruttofortjeneste/Bruttotab		1.260.207	1.344.697
Distributionsomkostninger		-99.908	-107.003
Administrationsomkostninger		-57.930	-62.987
Andre driftsindtægter		4.994.674	1.346.136
Andre driftsomkostninger		-96.225	-84.148
Resultat af ordinær primær drift		6.000.818	2.436.695
Andre finansielle indtægter		207	21
Øvrige finansielle omkostninger		-165.671	-164.781
Ordinært resultat før skat		5.835.354	2.271.935
Skat af årets resultat		-174.680	-180.906
Andre skatter		-1.092.685	-298.194
Årets resultat		4.567.989	1.792.835
Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		50.000	50.000
Overført resultat		4.517.989	1.742.835
I alt		4.567.989	1.792.835

Balance 31. december 2018

Aktiver

	Note	2018 kr.	2017 kr.
Grunde og bygninger		39.477.949	33.982.949
Andre investeringsaktiver		52.000	65.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		495.174	558.146
Materielle anlægsaktiver i alt	1	40.025.123	34.606.095
Anlægsaktiver i alt		40.025.123	34.606.095
Fremstillede varer og handelsvarer		41.905	44.967
Varebeholdninger i alt		41.905	44.967
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		0	1.272
Tilgodehavende skat		0	19.094
Andre tilgodehavender		14.709	14.709
Periodeafgrænsningsposter		3.300	8.948
Tilgodehavender i alt		18.009	44.023
Likvide beholdninger		362.764	256.268
Omsætningsaktiver i alt		422.678	345.258
Aktiver i alt		40.447.801	34.951.353

Balance 31. december 2018

Passiver

	Note	2018 kr.	2017 kr.
Registreret kapital mv.		500.000	500.000
Overført resultat		28.305.967	23.787.977
Forslag til udbytte		50.000	50.000
Egenkapital i alt		28.855.967	24.337.977
Andre hensatte forpligtelser		6.239.791	5.147.106
Hensatte forpligtelser i alt		6.239.791	5.147.106
Gæld til realkreditinstitutter		828.190	920.675
Langfristede gældsforpligtelser i alt	2	828.190	920.675
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder		1.250.000	1.350.000
Skyldig selskabsskat		86.680	0
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		641.978	595.652
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		2.530.000	2.530.000
Periodeafgrænsningsposter		15.195	69.943
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		4.523.853	4.545.595
Gældsforpligtelser i alt		5.352.043	5.466.270
Passiver i alt		40.447.801	34.951.353

Noter

1. Materielle anlægsaktiver i alt

Investerings ejendomme	2018 kr.	2017 kr.
Kostpris primo	11.149.743	11.149.743
Tilgang i årets løb	504.999	0
Kostpris ultimo	11.654.742	11.149.743
Regulering til dagsværdi primo	22.833.206	21.493.182
Årets regulering til dagsværdi	4.990.001	1.340.024
Regulering til dagsværdi ultimo	27.823.207	22.833.206
Regnskabsmæssig værdi ultimo	39.477.949	33.982.949

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 1 uafhængig ejendomsmægler.

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

Boligudlejningsejendomme Aalborg

2,9 - 3,0%

Boligudlejningsejendomme øvrige, som er uændret fra sidste år

6,5 - 8,75%

2. Langfristede gældsforpligtelser i alt

Af den samlede langfristede gældsforpligtelse kr. 828.190 forfalder kr. 429.150 efter mere end 5 år.

3. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Udover pant til kreditforeningen Nykredit og Grundejernes Investeringsfond, hvor restgælden udgør kr. 920.674 og den bogførte anskaffelsessum udgør kr. 11.654.742, 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

	2018	
Gennemsnitligt antal ansatte	1	
Lønomkostninger kan spec. således:	2018	2017
Lønninger	243.927	243.927
Pensioner	30.600	30.600
Øvrige udgifter til social sikring	4.619	4.428
Ialt	279.146	278.955