

GBJ RÅDGIVNINGS- & KONSULENTVIRKSOMHED A/S

FYNSGADE 4
9700 BRØNDERSLEV

TELEFON 98 82 12 66
TELEFAX 98 80 02 66
MOBIL 40 73 52 66

BANKFORBINDELSE:
SPAR NORD BANK
KONTO 9028-160-01-27299

CVR NR. 10 09 09 38
A/S REG. NR. 151.128

GBJ Rådgivnings- & Konsulentvirksomhed A/S

Fynsgade 4
9700 Brønderslev

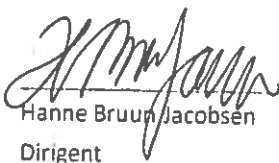
CVR-nummer 10090938

Årsrapport

1. januar 2023 - 31. december 2023

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling

den 31. marts 2024


Hanne Bruun Jacobsen
Dirigent

UDLEJNING OG ADMINISTRATION AF FAST EJENDOM

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	2
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab	
Resultatopgørelse	5
Aktiver	6
Passiver	7
Egenkapitalopgørelse	8
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	10

Selskabsoplysninger

Selskab

GBJ Rådgivnings- & Konsulentvirksomhed A/S
Fynsgade 4
9700 Brønderslev

Hjemstedskommune: Brønderslev
CVR-nummer: 10090938
Regnskabsperiode: 1. januar 2023 - 31. december 2023

Bestyrelse

Hanne Bruun Jacobsen
Emil Bruun Michaelsen
Martin Bruun Michaelsen

Direktion

Hanne Bruun Jacobsen

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har i dag behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar 2023 - 31. december 2023 for GBJ Rådgivnings- & Konsulentvirksomhed A/S.

Årsrapporten, der ikke er revideret, er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Bestyrelsen og direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2023 - 31. december 2023.

Ledelsesberetningen indeholder efter vor opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.


Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Brønderslev, 30. januar 2024

Direktionen:


Hanne Bruun Jacobsen

Bestyrelsen:


Hanne Bruun Jacobsen
Formand


Emil Bruun Michaelsen


Martin Bruun Michaelsen

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktivitet er drift af fast ejendom og dermed beslægtet virksomhed.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat anses for tilfredsstillende. Selskabets ledelse har værdiansat investeringsejendommene med udgangspunkt i en afkastbaseret model.

Selskabets ejendomme omfatter primært velbeliggende boligudlejningsejendomme i Aalborg, sekundært i Brønderslev og Hjørring. Disse ejendomme er værdiansat med udgangspunkt i en afkastfaktor på 2,3 – 3,5 %. Afkastfaktoren er uændret i forhold til sidste år. Øvrige ejendomme er værdiansat ud fra en individuel vurdering.

Værdiansættelsen af ejendommene er behæftet 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.

Hændelser efter regnskabsårets afslutning

Ledelsen forventer i det kommende regnskabsår en tilfredsstillende indtjening.

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder som påvirker vurderingen af selskabet.

Som afkast i forbindelse med dagsværdiregulering er anvendt.

2.3% for centralt beliggende boligudlejningsejendomme i Aalborg.

3.5% for boligudlejningsejendomme i Aalborg Vestby.

Andre ejendomme er værdifastsat ud fra en konkret vurdering af ejendommens stand og beliggenhed, med et vurderet markedsafkast.

Note	Resultatopgørelse	2023 DKK	2022 1.000 DKK
Perioden 1. januar - 31. december			
	Bruttofortjeneste	1.498.216	1.616
1	Personaleomkostninger	-67.417	-68
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-500.000	0
	Afskrivninger, anlægsaktiver	-147.980	-93
	Resultat før finansielle poster	782.820	1.456
	Finansielle indtægter	2.923	0
	Finansielle omkostninger	-281.431	-291
	Resultat før skat	504.311	1.165
2	Skat af årets resultat	-59.566	-227
	Årets resultat	444.745	938
Forslag til resultatdisponering:			
	Foreslået udbytte	50.000	50
	Overført resultat	394.745	888
	Resultatdisponering i alt	444.745	938

Note	Balance	2023 DKK	2022 1.000 DKK
Aktiver pr. 31. december			
	Investeringsejendomme	48.835.231	49.335
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	210.093	358
	Materielle anlægsaktiver	49.045.324	49.693
	Anlægsaktiver i alt	49.045.324	49.693
	Fremstillede færdigvarer og handelsvarer	33.675	40
	Varebeholdninger	33.675	40
	Andre tilgodehavender	160.046	82
	Tilgodehavender	160.046	82
	Likvide beholdninger	389.011	121
	Omsætningsaktiver i alt	582.731	243
	Aktiver i alt	49.628.055	49.936

Note	Balance	2023 DKK	2022 1.000 DKK
	Passiver pr. 31. december		
3	Virksomhedskapital	500.000	500
	Overført resultat	31.854.119	31.459
	Foreslået udbytte	50.000	50
	Egenkapital i alt	32.404.119	32.009
	Hensættelser til udskudt skat	6.242.663	6.383
	Hensatte forpligtelser	6.242.663	6.383
	Gæld til realkreditinstitutter	2.474.301	3.078
4	Langfristede gældsforpligtelser	2.474.301	3.078
	Gæld til realkreditinstitutter	603.521	605
	Kreditinstitutter	5.483.019	5.300
	Selskabsskat	97.848	94
	Anden gæld	714.218	686
	Periodeafgrænsningsposter	8.365	0
	Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	1.600.000	1.780
	Kortfristede gældsforpligtelser	8.506.971	8.466
	Gældsforpligtelser i alt	10.981.273	11.544
	Passiver i alt	49.628.055	49.936
5	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

Egenkapitalopgørelse

Egenkapital	Virksom- hedskapi- tal	Overført resultat	Foreslået udbytte	I alt
	1.000 DKK	1.000 DKK	1.000 DKK	1.000 DKK
Perioden 1. januar - 31. december				
Saldo primo	500	31.459	50	32.009
Udbetalt udbytte	0	0	-50	-50
Årets resultat	0	395	50	445
Egenkapital ultimo	500	31.854	50	32.404

Noter	2023	2022	
	DKK	1.000 DKK	
1	Personaleomkostninger		
	Løn og gager	54.127	25
	Pensioner	6.228	37
	Andre omkostninger til social sikring	4.966	5
	Øvrige personaleomkostninger	2.096	0
	Personaleomkostninger i alt	67.417	68
	Selskabet har i regnskabsåret haft gennemsnitligt 0 beskæftigede (sidste år 0).		
2	Skat af årets resultat		
	Skat af årets resultat	199.848	249
	Regulering af udskudt skat	-140.282	-23
	Skat af årets resultat i alt	59.566	227
3	Virksomhedskapital		
	Virksomhedskapital, primo	500.000	500
	Virksomhedskapital i alt	500.000	500
	Virksomhedskapitalen er sammensat af aktier á DKK 1.000 eller multipla heraf.		
4	Langfristede gældsforpligtelser		
	Andel af gældsforpligtelser der forfalder efter 5 år	83.462	611
5	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
	Udover pant til kreditforeningen Nykredit og Grundejernes investeringsfond, hvor restgælden udgør DKK 3.077.822 og den bogførte anskaffelsessum udgør DKK 20.817.155, har selskabet deponeret sikkerhedsstillelser for engagement med Spar Nord.		
	DKK 1.000.000 Ejerpantebrev i matr. Nr. 914 h og 914 dp Aalborg bygrunde, Aalborg.		
	DKK 1.350.000 Ejerpantebrev i matr. Nr. 503 ey Aalborg bygrunde, Aalborg.		

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

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

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

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 ressourcer 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 hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Resultatopgørelsen

Ejendommens drift

Nettobeløbet af modtaget husleje fratrukket ejendommens driftsomkostninger. Indtægter vedr. forbrugsregnskab indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

Andre driftsindtægter

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

Andre eksterne omkostninger

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

Anvendt regnskabspraksis

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gage samt sociale omkostninger, pensioner mv. til selskabets personale.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger mv.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og årets forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om obligatorisk sambeskatning af moderselskabet og de danske dattervirksomheder.

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. Der foretages lineære afskrivninger baseret på en vurdering af de enkelte aktivers forventede brugstider og restværdi.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning. Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Der indgår forventede brugstider som følger:

Driftsmidler og maskiner

Brugstid

4 - 8 år

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.

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

Anvendt regnskabspraksis

Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der repræsenterer det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af en forenklet afkastbaseret model.

De forventede fremtidige pengestrømme tager udgangspunkt i den budgetterede nettoindtjening for det kommende år, der tilpasses til en forventet normalindtjening. Der foretages reguleringer for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis større renoveringsarbejder, forventet tomgang etc.

Ved beregningen af kapitalværdien anvendes et afkastkrav, som fastsættes for de enkelte ejendomme på grundlag af gældende markedsforhold på balancedagen for den pågældende ejendomstype, ejendommenes beliggenhed, kundernes bonitet etc., således at afkastkravet vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Afkastkravet fastsættes ejendom for ejendom.

Årets dagsværdiregulering foretages over resultatopgørelse og har påvirket regnskabet med en nedskrivning på 418.126.

Alle omkostninger der kan henføres til de enkelte ejendommers drift, med undtagelse af omkostninger ved ejendommenes administration, er vist i resultatopgørelsen og indgår i ejendommenes drift.

Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til kostpris efter FIFO-metoden eller nettorealiseringsværdien, hvor denne er lavere. Eventuelle nedskrivninger til nettorealiseringsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Nettorealiseringsværdi for varebeholdninger opgøres som salgpris med fradrag af færdiggørelsesomkostninger og omkostninger, der afholdes for at effektuere salget, og fastsættes under hensyntagen til omsættelighed, ukurans og udvikling i forventet salgpris.

Kostprisen for handelsvarer samt råvarer og hjælpematerialer omfatter anskaffelsespris med tillæg af hjemtagelsesomkostninger.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab efter en vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Likvide beholdninger

Omfatter likvide beholdninger.

Udbytte

Udbytte, ledelsen foreslår udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

Anvendt regnskabspraksis

Gældsforpligtelser

Gæld måles til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat måles i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under passiver, omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.