

GBJ RÅDGI VNINGS- & 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 10 09 09 38

ÅRSRAPPORT
1. januar 2021 – 31. december 2021

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling
den 16-4-2022


Hanne Bruun Jacobsen, dirigent

UDLEJNING OG ADMINISTRATION AF FAST EJENDOM

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	2
Påtegninger	
Ledespåtegning	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 2021 - 31. december 2021

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 2021 - 31. december 2021 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2021 - 31. december 2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Brønderslev, 15. januar 2022

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. Årets resultat er påvirket negativt med TDKK 850 som følge af bl.a. værdiregulering af ejendomme. Selskabets ledelse har værdiansat investeringsejendommene med udgangspunkt i en afkastbaseret model samt en vurdering fra to uafhængige mæglere.

Selskabets ejendomme omfatter primært velbeliggende boligudlejningsejendomme i Aalborg, sekundært i Brønderslev og Hjørring. Disse ejendomme er værdiansat med udgangspunkt i en afkastfaktor på 2,6 – 3,2 %. 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.

Note	Resultatopgørelse	2021 DKK	2020 1.000 DKK
Perioden 1. januar - 31. december			
	Bruttofortjeneste	1.111.917	1.467
1	Personaleomkostninger	-53.978	-16
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-1.081.827	1.415
	Afskrivninger, anlægsaktiver	-74.324	-75
	Resultat før finansielle poster	-98.213	2.791
	Finansielle indtægter	1.337	0
	Finansielle omkostninger	-296.003	-305
	Resultat før skat	-392.879	2.486
2	Skat af årets resultat	94.961	-575
	Årets resultat	-297.918	1.912
Forslag til resultatdisponering:			
	Foreslået udbytte	50.000	50
	Overført resultat	-347.918	1.862
	Resultatdisponering i alt	-297.918	1.912

Note	Balance	2021 DKK	2020 1.000 DKK
Aktiver pr. 31. december			
	Investeringsejendomme	49.335.231	50.407
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	<u>341.561</u>	<u>416</u>
	Materielle anlægsaktiver	<u>49.676.792</u>	<u>50.822</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>49.676.792</u>	<u>50.822</u>
	Fremstillede færdigvarer og handelsvarer	<u>35.698</u>	<u>43</u>
	Varebeholdninger	<u>35.698</u>	<u>43</u>
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	6.300	0
	Andre tilgodehavender	<u>37.429</u>	<u>188</u>
	Tilgodehavender	<u>43.729</u>	<u>188</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>79.427</u>	<u>231</u>
	Aktiver i alt	<u>49.756.219</u>	<u>51.053</u>

Note	Balance	2021 DKK	2020 1.000 DKK
Passiver pr. 31. december			
3	Virksomhedskapital	500.000	500
	Overført resultat	30.570.898	30.919
	Foreslået udbytte	50.000	50
	Egenkapital i alt	31.120.898	31.469
	Hensættelser til udskudt skat	6.405.637	6.632
	Hensatte forpligtelser	6.405.637	6.632
	Gæld til realkreditinstitutter	3.683.922	4.284
4	Langfristede gældsforpligtelser	3.683.922	4.284
	Gæld til realkreditinstitutter	600.737	597
	Kreditinstitutter	5.404.654	5.655
	Selskabsskat	35.428	72
	Anden gæld	674.942	704
	Periodeafgrænsningsposter	0	10
	Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	1.830.000	1.630
	Kortfristede gældsforpligtelser	8.545.761	8.668
	Gældsforpligtelser i alt	12.229.683	12.952
	Passiver i alt	49.756.219	51.053
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	30.919	50	31.469
Udbetalt udbytte	0	0	-50	-50
Årets resultat	0	-348	50	-298
Egenkapital ultimo	500	30.571	50	31.121

Noter	2021	2020
	DKK	1.000 DKK
1	Personaleomkostninger	
	Løn og gager	7.473 -30
	Pensioner	37.368 37
	Andre omkostninger til social sikring	5.009 5
	Øvrige personaleomkostninger	4.128 4
	Personaleomkostninger i alt	53.978 16
	Selskabet har i regnskabsåret haft gennemsnitligt 1 beskæftigede (sidste år 1).	
2	Skat af årets resultat	
	Skat af årets resultat	131.428 266
	Regulering af udskudt skat	-226.389 309
	Skat af årets resultat i alt	-94.961 575
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	1.234.082 1.850
5	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	
	Udover pant til kreditforeningen Nykredit og Grundejernes investeringsfond, hvor restgælden udgør DKK 4.284.658 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:

	Brugstid
Driftsmidler og maskiner	4 - 8 år
Solcelleanlæg	10 år

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgskostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

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

Anvendt regnskabspraksis

Investeringsejendomme 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.

Afkastprocenten er fastsat af eksterne valuarer.

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.

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 nettorealisationseværdien, hvor denne er lavere. Eventuelle nedskrivninger til nettorealisationseværdien indregnes i resultatopgørelsen.

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

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 nominel 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 gælds metode 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.