

# 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 2022 - 31. december 2022

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling  
den 9. april 2023



Hanne Bruun Jacobsen  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

<b>Selskabsoplysninger</b>	<b>2</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	3
<b>Ledelsesberetning</b>	<b>4</b>
<b>Årsregnskab</b>	
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 2022 - 31. december 2022

### 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 2022 - 31. december 2022 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2022 - 31. december 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Brønderslev, 12. januar 2023

**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 2,6 – 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.

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

		2022	2021
Note	Resultatopgørelse	DKK	1.000 DKK
<b>Perioden 1. januar - 31. december</b>			
	<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>1.616.380</b>	<b>1.112</b>
1	Personaleomkostninger	-67.792	-54
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	0	-1.082
	Afskrivninger, anlægsaktiver	-92.714	-74
	<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>1.455.874</b>	<b>-98</b>
	Finansielle indtægter	130	1
	Finansielle omkostninger	-290.873	-296
	<b>Resultat før skat</b>	<b>1.165.131</b>	<b>-393</b>
2	Skat af årets resultat	-226.656	95
	<b>Årets resultat</b>	<b>938.475</b>	<b>-298</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>			
	Foreslået udbytte	50.000	50
	Overført resultat	888.475	-348
	<b>Resultatdisponering i alt</b>	<b>938.475</b>	<b>-298</b>

Note	<b>Balance</b>	2022 DKK	2021 1.000 DKK
<b>Aktiver pr. 31. december</b>			
	Investeringsejendomme	49.335.231	49.335
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	358.073	342
	<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>49.693.304</b>	<b>49.677</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>49.693.304</b>	<b>49.677</b>
	Fremstillede færdigvarer og handelsvarer	39.588	36
	<b>Varebeholdninger</b>	<b>39.588</b>	<b>36</b>
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	0	6
	Andre tilgodehavender	82.245	37
	<b>Tilgodehavender</b>	<b>82.245</b>	<b>44</b>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<b>121.158</b>	<b>0</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>242.991</b>	<b>79</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>49.936.295</b>	<b>49.756</b>

Note	Balance	2022 DKK	2021 1.000 DKK
	<b>Passiver pr. 31. december</b>		
3	Virksomhedskapital	500.000	500
	Overført resultat	31.459.374	30.571
	Foreslået udbytte	50.000	50
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>32.009.374</b>	<b>31.121</b>
	Hensættelser til udskudt skat	6.382.945	6.406
	<b>Hensatte forpligtelser</b>	<b>6.382.945</b>	<b>6.406</b>
	Gæld til realkreditinstitutter	3.078.158	3.684
4	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>3.078.158</b>	<b>3.684</b>
	Gæld til realkreditinstitutter	605.438	601
	Kreditinstitutter	5.300.000	5.405
	Selskabsskat	94.348	35
	Anden gæld	685.978	675
	Periodeafgrænsningsposter	53	0
	Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	1.780.000	1.830
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	<b>8.465.817</b>	<b>8.546</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>11.543.976</b>	<b>12.230</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>49.936.295</b>	<b>49.756</b>
5	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		



## Egenkapitalopgørelse

---

Egenkapital	Virksom- hedskapi- tal 1.000 DKK	Overført resultat 1.000 DKK	Foreslået udbytte 1.000 DKK	I alt 1.000 DKK
Perioden 1. januar - 31. december				
Saldo primo	500	30.571	50	31.121
Udbetalt udbytte	0	0	-50	-50
Årets resultat	0	888	50	938
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>500</b>	<b>31.459</b>	<b>50</b>	<b>32.009</b>

Noter	2022	2021
	DKK	1.000 DKK
<b>1</b>		
<b>Personaleomkostninger</b>		
Løn og gager	25.292	7
Pensioner	37.368	37
Andre omkostninger til social sikring	5.132	5
Øvrige personaleomkostninger	0	4
<b>Personaleomkostninger i alt</b>	<b>67.792</b>	<b>54</b>

Selskabet har i regnskabsåret haft gennemsnitligt 1 beskæftigede (sidste år 1).

<b>2</b>		
<b>Skat af årets resultat</b>		
Skat af årets resultat	249.348	131
Regulering af udskudt skat	-22.692	-226
<b>Skat af årets resultat i alt</b>	<b>226.656</b>	<b>-95</b>
<b>3</b>		
<b>Virksomhedskapital</b>		
Virksomhedskapital, primo	500.000	500
<b>Virksomhedskapital i alt</b>	<b>500.000</b>	<b>500</b>

Virksomhedskapitalen er sammensat af aktier á DKK 1.000 eller multipla heraf.

<b>4</b>		
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		
Andel af gældsforpligtelser der forfalder efter 5 år	611.427	1.234

**5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Udover pant til kreditforeningen Nykredit og Grundejernes investeringsfond, hvor restgælden udgør DKK 3.683.596 og den bogførte anskaffelse sum 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

Solcelleanlæg

Brugstid

4 - 8 år

10 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.

Investeringsejendomme 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.

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, ejendommens 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 ejendommens administration, er vist i resultatopgørelsen og indgår i ejendommens 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 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 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.