

GBJ Rådgivnings- & Konsulentvirksomhed A/S

Fynsgade 4

9700 Brønderslev

CVR-nummer 10090938

Årsrapport

1. januar 2019 - 31. december 2019

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling
den 11. april 2020

Hanne Bruun Jacobsen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

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

Selskabsoplysninger

Selskab

GBJ Rådgivnings- & Konsulentvirksomhed A/S

Fynsgade 4

9700 Brønderslev

Hjemstedskommune:

Brønderslev

CVR-nummer:

10090938

Regnskabsperiode:

1. januar 2019 - 31. december 2019

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 2019 - 31. december 2019 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2019 - 31. december 2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Brønderslev, 1. februar 2020

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 positivt med t.kr. 280, 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, sekundært i Brønderslev og Hjørring. Disse ejendomme er værdiansat med udgangspunkt i en afkastfaktor på 2,6 – 2,7 %. De tilsvarende ejendomme var pr. 31. december 2018 værdiansat med en afkastfaktor på 2,9 – 3,0 %. Øvrige ejendomme er værdiansat ud fra en individuel vurdering af hver ejendom. Ejendommen købt i 2019 er optaget til købspris.

Værdiansættelsen af ejendomme 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.

		2019	2018
Note	Resultatopgørelse	DKK	1.000 DKK
Perioden 1. januar - 31. december			
	Bruttofortjeneste	1.183.344	1.149
1	Personaleomkostninger	-75.202	-39
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	361.906	4.990
	Afskrivninger, anlægsaktiver	-74.436	-76
	Resultat før finansielle poster	1.395.611	6.024
	Finansielle indtægter	2.299	0
	Finansielle omkostninger	-291.732	-193
	Ordinært resultat før skat	1.106.178	5.831
	Ekstraordinære indtægter	4.249	5
	Resultat før skat	1.110.427	5.835
2	Skat af årets resultat	-309.174	-1.267
	Årets resultat	801.253	4.568
Forslag til resultatdisponering:			
	Foreslået udbytte	50.000	50
	Overført resultat	751.253	4.518
	Resultatdisponering i alt	801.253	4.568

Note	Balance	2019 DKK	2018 1.000 DKK
Aktiver pr. 31. december			
	Investeringsejendomme	48.942.270	39.478
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	490.619	547
	Materielle anlægsaktiver	49.432.889	40.025
	Anlægsaktiver i alt	49.432.889	40.025
	Fremstillede færdigvarer og handelsvarer	38.605	42
	Varebeholdninger	38.605	42
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	0	-11
	Andre tilgodehavender	531.818	18
	Tilgodehavender	531.818	7
	Likvide beholdninger	0	363
	Omsætningsaktiver i alt	570.423	412
	Aktiver i alt	50.003.312	40.437

Note	Balance	2019 DKK	2018 1.000 DKK
	Passiver pr. 31. december		
	Virksomhedskapital	500.000	500
	Overført resultat	29.057.220	28.306
	Foreslået udbytte	50.000	50
3	Egenkapital i alt	29.607.220	28.856
	Hensættelser til udskudt skat	6.323.465	6.240
	Hensatte forpligtelser	6.323.465	6.240
	Gæld til realkreditinstitutter	4.880.937	828
4	Langfristede gældsforpligtelser	4.880.937	828
	Gæld til realkreditinstitutter	591.972	92
	Kreditinstitutter	6.655.782	2.700
	Selskabsskat	84.500	87
	Anden gæld	715.935	1.619
	Periodeafgrænsningsposter	13.501	15
	Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	1.130.000	0
	Kortfristede gældsforpligtelser	9.191.690	4.513
	Gældsforpligtelser i alt	14.072.628	5.341
	Passiver i alt	50.003.312	40.437
5	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

Noter	2019	2018			
	DKK	1.000 DKK			
1	Personaleomkostninger				
	Løn og gager	31.511	3		
	Pensioner	35.112	31		
	Andre omkostninger til social sikring	4.720	5		
	Øvrige personaleomkostninger	3.859	1		
	Personaleomkostninger i alt	75.202	39		
	Gennemsnitlig antal beskæftigede	1	1		
2	Skat af årets resultat				
	Skat af årets resultat	225.500	175		
	Regulering af udskudt skat	83.674	1.093		
	Skat af årets resultat i alt	309.174	1.267		
3	Egenkapital	Virksom-	Overført	Foreslået	I alt
		hedskapi-	resultat	udbytte	
		tal			
		1.000 DKK	1.000 DKK	1.000 DKK	1.000 DKK
	Saldo primo	500	28.306	50	28.856
	Udbetalt udbytte	0	0	-50	-50
	Årets resultat	0	751	50	801
	Egenkapital ultimo	500	29.057	50	29.607
	Virksomhedskapitalen er sammensat af aktier á DKK 1.000 eller multipla heraf.				
4	Langfristede gældsforpligtelser				
	Andel af gældsforpligtelser der forfalder efter 5 år		2.460.686		429
5	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser				
	Udover pant til kreditforeningen Nykredit og Grundejernes investeringsfond, hvor restgælden udgør kr. 5.472.909, og den bogførte anskaffelsessum udgør kr. 20.757.157, har selskabet deponeret sikkerhedsstillelser for engagement med Spar Nord.				
	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.				

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. forbrugsregnskabet 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 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

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, 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 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 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.