



## GB Ejendomme 4 ApS

Vestre Havnepromenade 11 A, 3. th  
9000 Aalborg  
CVR-nr. 36495723

## Årsrapport 2022

Godkendt på selskabets generalforsamling, den  
20.04.2023

---

**Benny Bach Pedersen**  
Dirigent

# Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	4
Ledelsesberetning	5
Resultatopgørelse for 2022	6
Balance pr. 31.12.2022	7
Egenkapitalopgørelse for 2022	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	11

# Virksomhedsoplysninger

## Virksomhed

GB Ejendomme 4 ApS

Vestre Havnepromenade 11 A, 3. th

9000 Aalborg

CVR-nr.: 36495723

Hjemsted: Aalborg

Regnskabsår: 01.01.2022 - 31.12.2022

## Direktion

Benny Bach Pedersen, direktør

Michael Nygaard Appel, direktør

## Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Østre Havnepromenade 26, 4. sal

9000 Aalborg

# Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2022 - 31.12.2022 for GB Ejendomme 4 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2022 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2022 - 31.12.2022.

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

Vi anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for regnskabsåret 01.01.2022 - 31.12.2022 for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 20.04.2023

## Direktion

**Benny Bach Pedersen**  
direktør

**Michael Nygaard Appel**  
direktør

# Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet

## Til den daglige ledelse i GB Ejendomme 4 ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for GB Ejendomme 4 ApS for regnskabsåret 01.01.2022 - 31.12.2022 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som den daglige ledelse har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter samt anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere den daglige ledelse med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisors etiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er den daglige ledelses ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, den daglige ledelse har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Aalborg, den 20.04.2023

### **Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 33963556

### **Lars Birner Sørensen**

Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne11671

# Ledelsesberetning

## Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets formål omfatter investering, udvikling og salg af fast ejendom samt udlejning.

# Resultatopgørelse for 2022

	Note	2022 kr.	2021 kr.
<b>Bruttofortjeneste/-tab</b>		<b>502.409</b>	<b>535.936</b>
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder		(276.194)	(186.343)
Andre finansielle omkostninger		(87.791)	(95.936)
<b>Resultat før skat</b>		<b>138.424</b>	<b>253.657</b>
Skat af årets resultat		(30.453)	12.060
<b>Årets resultat</b>		<b>107.971</b>	<b>265.717</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		107.971	265.717
<b>Resultatdisponering</b>		<b>107.971</b>	<b>265.717</b>

# Balance pr. 31.12.2022

## Aktiver

	2022 kr.	2021 kr.
Fremstillede varer og handelsvarer	12.669.019	12.669.019
<b>Varebeholdninger</b>	<b>12.669.019</b>	<b>12.669.019</b>
Udskudt skat	3.777	46.460
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag	12.410	11.972
Periodeafgrænsningsposter	946	0
<b>Tilgodehavender</b>	<b>17.133</b>	<b>58.432</b>
<b>Likvide beholdninger</b>	<b>306.865</b>	<b>132.067</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>	<b>12.993.017</b>	<b>12.859.518</b>
<b>Aktiver</b>	<b>12.993.017</b>	<b>12.859.518</b>



**Passiver**

	Note	2022 kr.	2021 kr.
Virksomhedskapital		1.050.000	1.050.000
Overført overskud eller underskud		(98.687)	(206.658)
<b>Egenkapital</b>		<b>951.313</b>	<b>843.342</b>
Gæld til realkreditinstitutter		4.241.013	4.411.201
Anden gæld		1.250.000	1.250.000
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	1	<b>5.491.013</b>	<b>5.661.201</b>
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	1	184.161	241.887
Deposita		340.325	340.325
Modtagne forudbetalinger fra kunder		50.149	42.992
Leverandører af varer og tjenesteydelser		59.676	25.569
Gæld til tilknyttede virksomheder		5.869.251	5.654.849
Anden gæld		47.129	49.353
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>6.550.691</b>	<b>6.354.975</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>12.041.704</b>	<b>12.016.176</b>
<b>Passiver</b>		<b>12.993.017</b>	<b>12.859.518</b>
Eventualforpligtelser	2		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	3		

# Egenkapitalopgørelse for 2022

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	1.050.000	(206.658)	843.342
Årets resultat	0	107.971	107.971
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>1.050.000</b>	<b>(98.687)</b>	<b>951.313</b>

# Noter

## 1 Langfristede forpligtelser

	Forfald inden for 12 måneder 2022 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2021 kr.	Forfald efter 12 måneder 2022 kr.	Restgæld efter 5 år 2022 kr.
Gæld til realkreditinstitutter	184.161	241.887	4.241.013	3.454.615
Anden gæld	0	0	1.250.000	1.250.000
	<b>184.161</b>	<b>241.887</b>	<b>5.491.013</b>	<b>4.704.615</b>

## 2 Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med SAB Projektpartner ApS som administrationsselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. De sambeskattede selskabers samlede kendte nettoforpligtelse i sambeskatningen fremgår af administrationsselskabets årsregnskab.

## 3 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendommen.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 12.669 t.kr. pr. 31.12.2022.

# Anvendt regnskabspraksis

## Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning og andre eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter lejeindtægter, der indtægtsføres i resultatopgørelsen for den periode lejen omfatter (periodisering)

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder lokaleomkostninger, kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger mv.

### Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder

Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder består af renteomkostninger mv. fra gæld til tilknyttede virksomheder.

### Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger.

### Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af 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 sambeskattet med alle danske tilknyttede virksomheder. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

## Balancen

### Varebeholdninger

Varebeholdninger omfatter selskabets beholdning af ejendomme. Beholdning af ejendomme måles ved første indregning til kostpris eller nettorealiseringsværdi, hvor denne er lavere.

Nettorealiseringsværdi for varebeholdninger opgøres som forventet salgspris med fradrag af færdiggørelsesomkostninger og omkostninger, der skal afholdes for at effektivere salget.

### Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af

aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

#### **Tilgodehavende og skyldig sambeskatningsbidrag**

Aktuelle skyldige sambeskatningsbidrag eller tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat. Ved skattemæssige underskud indregnes kun tilgodehavende sambeskatningsbidrag, hvis underskuddet forventes udnyttet i sambeskatningen.

#### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

#### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

#### **Gæld til realkreditinstitutter**

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

#### **Andre finansielle forpligtelser**

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi.

#### **Modtagne forudbetalinger fra kunder**

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter beløb, der er modtaget fra kunder forud for leveringstidspunktet.