



GB Ejendomme 4 ApS

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

Årsrapport 2023

Godkendt på selskabets generalforsamling, den
08.04.2024

Benny Bach Pedersen
Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	4
Ledelsesberetning	5
Resultatopgørelse for 2023	6
Balance pr. 31.12.2023	7
Egenkapitalopgørelse for 2023	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	12

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

GB Ejendomme 4 ApS

Vestre Havnepromenade 11 A, 3. th

9000 Aalborg

CVR-nr.: 36495723

Hjemsted: Aalborg

Regnskabsår: 01.01.2023 - 31.12.2023

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 01.01.2023 - 31.12.2023 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. 31.12.2023 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2023 - 31.12.2023.

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

Vi anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for regnskabsåret 01.01.2023 - 31.12.2023 for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 08.04.2024

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 01.01.2023 - 31.12.2023 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 08.04.2024

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 2023

	Note	2023 kr.	2022 kr.
Bruttofortjeneste/-tab		551.688	502.409
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder		(244.389)	(226.194)
Andre finansielle omkostninger		(282.635)	(137.791)
Resultat før dagsværdireguleringer og skat		24.664	138.424
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		10.981	0
Resultat før skat		35.645	138.424
Skat af årets resultat		(7.842)	(30.453)
Årets resultat		27.803	107.971
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		27.803	107.971
Resultatdisponering		27.803	107.971

Balance pr. 31.12.2023

Aktiver

	Note	2023 kr.	2022 kr.
Investeringsejendomme		10.350.000	0
Materielle aktiver	1	10.350.000	0
Anlægsaktiver		10.350.000	0
Fremstillede varer og handelsvarer		0	12.669.019
Varebeholdninger		0	12.669.019
Udskudt skat		1.215	3.777
Andre tilgodehavender		139.951	0
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		242	12.410
Periodeafgrænsningsposter		2.163	946
Tilgodehavender		143.571	17.133
Likvide beholdninger		612.167	306.865
Omsætningsaktiver		755.738	12.993.017
Aktiver		11.105.738	12.993.017

Passiver

	Note	2023 kr.	2022 kr.
Virksomhedskapital		1.050.000	1.050.000
Overført overskud eller underskud		(70.884)	(98.687)
Egenkapital		979.116	951.313
Gæld til realkreditinstitutter		4.087.855	4.241.013
Deposita		231.500	231.500
Anden gæld		1.250.000	1.250.000
Langfristede gældsforpligtelser	2	5.569.355	5.722.513
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	2	166.627	184.161
Deposita		0	108.825
Modtagne forudbetalinger fra kunder		0	50.149
Leverandører af varer og tjenesteydelser		244.625	59.676
Gæld til tilknyttede virksomheder		4.066.230	5.869.251
Skyldige sambeskatningsbidrag		5.522	0
Anden gæld		74.263	47.129
Kortfristede gældsforpligtelser		4.557.267	6.319.191
Gældsforpligtelser		10.126.622	12.041.704
Passiver		11.105.738	12.993.017
Dagsværdioplysninger	3		
Eventualforpligtelser	4		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		

Egenkapitalopgørelse for 2023

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	1.050.000	(98.687)	951.313
Årets resultat	0	27.803	27.803
Egenkapital ultimo	1.050.000	(70.884)	979.116

Noter

1 Materielle aktiver

	Investerings- ejendomme kr.
Overførsler	10.339.019
Kostpris ultimo	10.339.019
Årets opskrivninger	10.981
Opskrivninger ultimo	10.981
Regnskabsmæssig værdi ultimo	10.350.000

Investeringsejendom omfatter kontorlejemål beliggende i Silkeborg med et samlet udlejningsareal på 1.447 kvm.

Følgende forudsætninger er benyttet ved opgørelse af dagsværdi:

- Den årlige leje udgør 655 kr/kvm
- Afkastkravet udgør 8,05% pr. 31.12.2023
- En ændring af afkastkravet på +/- 0,5% vil henholdsvis reducere dagsværdien med 592 t.kr. og øge dagsværdien med 671 t.kr.
- Ejendommen er værdiansat til 7.153 kr/kvm
- Ejendommen er 48% udlejet pr. 31.12.2023. Der budgetteres med fuld udlejning i driftsbudgettet.
- Der er ikke benyttet ekstern vurderingsmand ved fastsættelse af dagsværdien

2 Langfristede forpligtelser

	Forfald inden for 12 måneder 2023 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2022 kr.	Forfald efter 12 måneder 2023 kr.	Restgæld efter 5 år 2023 kr.
Gæld til realkreditinstitutter	166.627	184.161	4.087.855	3.348.723
Deposita	0	0	231.500	0
Anden gæld	0	0	1.250.000	1.250.000
	166.627	184.161	5.569.355	4.598.723

3 Dagsværdioplysninger

	Investerings- ejendom (kontor) kr.
Dagsværdi ultimo	10.350.000
Urealiserede dagsværdireguleringer indregnet i resultatopgørelsen	10.981

4 Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med SAB Projektpartner ApS som administrationselskab. 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 administrationselskabets årsregnskab.

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendommen.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 10.350 t.kr. pr. 31.12.2023.

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)

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme målt til dagsværdi på balancedagen.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter omfatter indtægter af sekundær karakter set i forhold til virksomhedens hovedaktivitet, herunder udbetalt forsikring.

Vareforbrug

Vareforbrug omfatter regnskabsårets vareforbrug målt til kostpris, reguleret for normale lagernedskrivninger.

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

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens købspris tillagt direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber.

Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme. Beregningen baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l.

Regnskabsårets regulering af ejendommens dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Varebeholdninger

Varebeholdninger omfatter selskabets beholdning af ejendomme til salg. 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 effektuere salget.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

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 nominel værdi.

Modtagne forudbetalinger fra kunder

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