



Tlf.: 96 34 73 00
aalborg@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Visionsvej 51
DK-9000 Aalborg
CVR-nr. 20 22 26 70

GKJ EJENDOMME APS
GØTEBORGVEJ 33, 9200 AALBORG SV
ÅRSRAPPORT
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2020

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 4. marts 2021

Jesper Hartvig Pedersen

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger.....	5
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	6
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Resultatopgørelse.....	7
Balance.....	8
Egenkapitalopgørelse	9
Noter.....	10-11
Anvendt regnskabspraksis.....	12-13

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	GKJ Ejendomme ApS Gøteborgvej 33 9200 Aalborg SV
	CVR-nr.: 39 09 40 37 Stiftet: 15. november 2017 Hjemsted: Aalborg Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	Kim Erik Jensen Grethe Pedersen Jesper Hartvig Pedersen
Revisor	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Visionsvej 51 9000 Aalborg
Pengeinstitut	Nordjyske Bank Torvet 4 9400 Nørresundby

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 for GKJ Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020.

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

Direktionen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 4. marts 2021

Direktion:

Kim Erik Jensen

Grethe Pedersen

Jesper Hartvig Pedersen

REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF FINANSIELLE OPLYSNINGER

Til kapitalejerne i GKJ Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for GKJ Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

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

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med den internationale standard, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere ledelsen med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven, de internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark.

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

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtede til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, ledelsen 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 4. marts 2021

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Søren Engelund Bærentsen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne33757

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendomme.

Indregning og måling af investeringsejendomme

Ejendommenes dagsværdi er fastlagt på baggrund af en beregnet kapitalværdi. I den udstrækning markedsrenter ændrer sig, en investors rentekrav ændres eller ejendommenes forhold i øvrigt ændres, kan ejendommenes værdi tilsvarende ændre sig.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatopgørelsen for 2020 udviser et resultat før skat på 134 tkr. mod 41 tkr. i 2019.

Selskabets egenkapital er pr. 31. december 2020, 261 tkr.

Ledelsen anser årets resultat som tilfredsstillende.

Da de forhold, som er nødvendige for en bedømmelse af selskabets aktiver og passiver, den finansielle stilling samt resultat af årets drift, fremgår af balancen og resultatopgørelsen samt af noterne henvises hertil.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	2020 kr.	2019 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		222.061	106.909
Andre finansielle omkostninger.....	1	-87.864	-66.040
RESULTAT FØR SKAT		134.197	40.869
Skat af årets resultat.....	2	-30.037	-9.109
ÅRETS RESULTAT		104.160	31.760
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført resultat.....		104.160	31.760
I ALT		104.160	31.760

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2020 kr.	2019 kr.
Investeringsejendomme.....		5.300.000	5.300.000
Materielle anlægsaktiver.....	3	5.300.000	5.300.000
ANLÆGSAKTIVER.....		5.300.000	5.300.000
Likvide beholdninger.....		39.437	31.533
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		39.437	31.533
AKTIVER.....		5.339.437	5.331.533
PASSIVER			
Selskabskapital.....		50.000	50.000
Overført resultat.....		211.074	106.914
EGENKAPITAL.....		261.074	156.914
Hensættelse til udskudt skat.....		17.088	11.669
HENSATTE FORPLIGTELSE.....		17.088	11.669
Gæld til realkreditinstitutter.....		3.622.928	3.761.024
Deposita.....		59.900	59.900
Langfristede gældsforpligtelser.....	4	3.682.828	3.820.924
Gæld til realkreditinstitutter.....		140.163	139.958
Gæld, tilknyttede virksomheder.....		1.201.038	1.154.844
Selskabsskat.....		14.618	3.762
Anden gæld.....		22.628	31.262
Periodeafgrænsningsposter.....		0	12.200
Kortfristede gældsforpligtelser.....		1.378.447	1.342.026
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		5.061.275	5.162.950
PASSIVER.....		5.339.437	5.331.533
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		
Medarbejderforhold	6		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	Selskabs- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2020.....	50.000	106.914	156.914
Forslag til resultatdisponering.....		104.160	104.160
Egenkapital 31. december 2020.....	50.000	211.074	261.074

NOTER

	2020 kr.	2019 kr.	Note	
Andre finansielle omkostninger			1	
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	46.194	22.644		
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	41.670	43.396		
	87.864	66.040		
 Skat af årets resultat			 2	
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	24.618	3.762		
Regulering skat vedrørende tidligere år.....	0	-439		
Regulering af udskudt skat.....	5.419	5.786		
	30.037	9.109		
 Materielle anlægsaktiver			 3	
		Investerings- ejendomme		
Kostpris 1. januar 2020.....		5.300.000		
Kostpris 31. december 2020.....		5.300.000		
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020.....		5.300.000		
<p>Investeringsejendommen er en boligejendom beliggende i Aalborg. Værdiansættelsen er sket ud fra en afkastbaseret model, hvor ejendommens 5 lejemål er medkalkuleret. Selve driftsafkastet er fastsat til et forretningskrav på ca. 4 %, hvilket vurderes som værende realistisk.</p>				
<p>Under materielle anlægsaktiver indgår investeringsejendomme målt til dagsværdi med følgende beløb:</p>				
		Beboelse		
Dagsværdi 31. december 2020		5.300.000		
 Langfristede gældsforpligtelser			 4	
	31/12 2020 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2019 gæld i alt
Gæld til realkreditinstitutter.....	3.763.091	140.163	3.093.792	3.900.982
Deposita.....	59.900	0	0	59.900
	3.822.991	140.163	3.093.792	3.960.882
 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser				 5
<p>Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut på 3.763 tkr. er der tinglyst pant i investeringsejendom, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31 december 2020 udgør 5.300 tkr.</p>				

NOTER

	2020	2019	Note
Medarbejderforhold			
Antal personer beskæftiget i gennemsnit:	1	1	6

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for GKJ Ejendomme ApS for 2020 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

RESULTATOPGØRELSEN

Nettoomsætning

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets aktiviteter.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og 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.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Investerings ejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Investerings ejendomme måles efterfølgende til dagsværdi svarende til ejendommenes handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Ejendomme under opførelse måles til kostpris.

Dagsværdien for investeringsejendommene vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommenes driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante bankindeståender.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening, eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte låneomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Amortiseret kostpris for kortfristede gældsforpligtelser svarer normalt til nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter, passiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under passiver omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.