

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- & KONSULENT- VIRKSOMHED A/S

Fynsgade 4

9700 Brønderslev

CVR-nr.: 10090938

Årsrapport for 2025

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 4. april 2026

Hanne Bruun Jacobsen
Dirigent

UDLEJNING OG ADMINISTRATION AF FAST EJENDOM



Indholdsfortegnelse

Virksomhedsoplysninger	2
Ledespåtegning	3
Ledelsesberetning	5
Resultatopgørelse 1. januar 2025 - 31. december 2025	6
Balance pr. 31. december 2025	7
Egenkapitalopgørelse	9
Noter	10

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	GBJ RÅDGIVNINGS- & KONSULENT- VIRKSOMHED A/S Fynsgade 4 9700 Brønderslev CVR-nr.: 10090938 Hjemsted: Brønderslev Stiftelsesdato: 13. januar 1986 Regnskabsperiode: 1. januar 2025 - 31. december 2025
Bestyrelse	Emil Bruun Michaelsen, Bestyrelsesmedlem Hanne Bruun Jacobsen, Bestyrelsesmedlem Martin Bruun Michaelsen, Bestyrelsesmedlem
Direktion	Hanne Bruun Jacobsen, Direktør
Generalforsamling	Ordinær generalforsamling afholdes 4. april 2026 på selskabets adresse.

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2025 - 31. december 2025 for GBJ RÅDGIVNINGS- & KONSULENT- VIRKSOMHED A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er ledelsens opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2025 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2025 - 31. december 2025.

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

Ledelsen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for regnskabsperioden 1. januar 2025 - 31. december 2025 for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Brønderslev, den 30. januar 2026

Direktion

Hanne Bruun Jacobsen
Direktør

Bestyrelse

Emil Bruun Michaelsen
Bestyrelsesmedlem

Hanne Bruun Jacobsen
Bestyrelsesmedlem

Martin Bruun Michaelsen
Bestyrelsesmedlem

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktivitet er drift af fast ejendom og dermed beslægtet virksomhed.

Udvikling 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 3,25 - 8,75 %. Afkastfaktoren er steget i forhold til sidste år.

Værdiansættelsen af ejendommene er behæftet med naturlig usikkerhed, da selv små udsving i afkastfaktor, renteniveau eller andre nøgelfaktorer kan medføre store udsving i værdien af denne type ejendomme. Ledelsen vurderer, at værdiansættelsen er retvisende og at ejendommene er indregnet til markedsværdi.

Begivenheder 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.

Som afkast i forbindelse med dagsværdiregulering er anvendt: 3.25% for centralt beliggende boligudlejningsejendomme i Aalborg. 3.5% for boligudlejningsejendomme i Aalborg Vestby. 8.75% for boligudlejningsejendomme i Brønderslev. 6.0% for boligudlejningsejendomme i Hjørring.

Dette er i forhold til sidste år uændret, idet ejendomspriserne vurderes uændret.

Resultatopgørelse 1. januar 2025 - 31. december 2025

	Note	2025 kr	2024 kr
Bruttofortjeneste		1.122.156	1.108.225
Personaleomkostninger	1	-12.555	-23.810
Resultat før af- og nedskrivninger		1.109.601	1.084.415
Af- og nedskrivninger		-57.938	-59.164
Værdiregulering af investeringsaktiver		0	-2.082.672
Resultat før finansielle poster		1.051.663	-1.057.421
Andre finansielle indtægter		1.932	3.602
Finansielle omkostninger		-272.233	-276.147
Resultat før skat		781.362	-1.329.966
Skat af årets resultat	2	-152.891	253.459
Årets resultat		628.471	-1.076.507
Forslag til resultatdisponering		2025 kr	2024 kr
Ordinært udbytte		50.000	50.000
Overført resultat		578.471	-1.126.507
Resultatdisponering i alt		628.471	-1.076.507

Balance 31. december 2025

	Note	2025 kr	2024 kr
Aktiver			
Materielle anlægsaktiver			
Investeringsejendomme		46.752.559	46.752.559
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		92.991	150.929
Materielle anlægsaktiver i alt		<u>46.845.550</u>	<u>46.903.488</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>46.845.550</u>	<u>46.903.488</u>
Varebeholdninger			
Fremstillede varer og handelsvarer		39.296	41.907
Tilgodehavender			
Andre tilgodehavender		233.542	270.290
Periodeafgrænsningsposter		59.601	58.638
Tilgodehavender i alt		<u>293.143</u>	<u>328.928</u>
Likvide beholdninger		140.458	73.429
Omsætningsaktiver i alt		<u>472.897</u>	<u>444.264</u>
Aktiver i alt		<u>47.318.447</u>	<u>47.347.752</u>

Balance 31. december 2025

	Note	2025 kr	2024 kr
Passiver			
Egenkapital			
Virksomhedskapital		500.000	500.000
Overført resultat		31.306.085	30.727.611
Foreslået udbytte for regnskabsåret		50.000	50.000
Egenkapital i alt		<u>31.856.085</u>	<u>31.277.611</u>
Hensatte forpligtelser			
Hensættelse til udskudt skat		5.803.823	5.822.466
Langfristede gældsforpligtelser			
Gæld til realkreditinstitutter		1.231.578	1.851.931
Kortfristede gældsforpligtelser			
Gæld til kreditinstitutter		620.302	615.341
Andre kreditinstitutter		5.630.000	5.630.000
Modtagne forudbetalinger fra kunder		0	3.794
Leverandører af varer og tjenesteydelser		0	1.704
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		1.475.000	1.600.000
Deposita		621.805	0
Selskabsskat		75.534	16.786
Anden gæld		4.320	528.119
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		<u>8.426.961</u>	<u>8.395.744</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>9.658.539</u>	<u>10.247.675</u>
Passiver i alt		<u>47.318.447</u>	<u>47.347.752</u>
Dagsværdioplysninger	3		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	4		

Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabsåret	Ultimo
	kr	kr	kr	kr
Egenkapital, primo	500.000	30.727.614	50.000	31.277.614
Betalt udbytte	0	0	-50.000	-50.000
Årets resultat	0	578.471	50.000	628.471
Egenkapital, ultimo	500.000	31.306.085	50.000	31.856.085

Noter

1. Personalemkostninger

	2025 kr	2024 kr
Lønninger	10.764	22.175
Andre omkostninger til social sikring	1.791	1.635
I alt	12.555	23.810
Gennemsnitligt antal heltidsbeskæftigede medarbejdere	0	0

2. Skat af årets resultat

	2025 kr	2024 kr
Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	171.534	166.738
Årets udskudte skat	-18.643	-420.197
I alt	152.891	-253.459

3. Dagsværdioplysninger

2025

	Investerings- ejendomme til dagsværdi kr
Dagsværdi ultimo	46.752.559

Værdiansættelsen af selskabets investeringsejendomme sker til dagsværdi opgjort efter normalindtjeningsmodellen med relevante eksterne observationer. Værdiansættelsen af investeringsejendommene i året 2025 baseret på nedenstående afkastprocenter:

Beboelsesejendomme i Aalborg: 3,25 %

Beboelsesejendomme i Aalborg Vestby: 3,5 %

Beboelsesejendomme i Brønderslev: 8,75 %

Beboelsesejendomme i Hjørring: 6,0 %

Noter

3. Dagsværdioplysninger (fortsat)

Værdiansættelsen af investeringsejendommene har indflydelse på såvel egenkapital som årets resultat.

Alle ejendomme er i god vedligeholdelsesmæssig stand.
Årets tomgangsleje udgør TDKK 38.

Afkastkravet er opgjort på baggrund af oplysninger indhentet fra offentligt tilgængelige markedsrapporter, som er udarbejdet af eksterne ejendomsmæglere og rådgivere.

4. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Udover pant til kreditforeningen Nykredit og Grundejernes Investeringsfond, hvor restgælden udgør DKK 1.851.880 og den bogførte anskaffelsessum 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.

5. Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for GBJ RÅDGIVNINGS- & KONSULENT- VIRKSOMHED A/S for 2025 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C. Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Noter

5. Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Ændring i anvendt regnskabspraksis

Anvendt regnskabspraksis er ændret på følgende områder:

Klassifikationen af regnskabsposten "personaleomkostninger" er ændret, således at visse indtægtsarter og omkostningsarter, der hidtil er blevet indregnet under personaleomkostninger fremover indregnes under regnskabsposterne "andre driftsindtægter" og "andre eksterne omkostninger".

Der er derudover foretaget mindre opstillingsmæssige ændringer.

De foretagne klassifikationsændringer har ingen beløbsmæssig effekt på årets resultat eller balancen for hverken indeværende eller forrige regnskabsår. Sammenligningstallene er tilpasset den ændrede klassifikation.

Bortset fra ovennævnte områder er den anvendte regnskabspraksis uændret i forhold til sidste år.

RESULTATOPGØRELSEN

Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning, andre driftsindtægter, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Indtægter fra salg af varer indregnes i resultatopgørelsen, når levering og risikoovergang til køber har fundet sted, og hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter. Alle former for afgivne rabatter er fratrukket i nettoomsætningen.

Indtægter vedrørende tjenesteydelser indregnes i takt med færdiggørelsen af serviceydelserne, hvorved nettoomsætningen svarer til salgsværdien af årets udførte arbejder (produktionsmetoden).

Andre driftsindtægter

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

Noter

5. Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer indeholder det forbrug af råvarer og hjælpematerialer, der er anvendt for at opnå regnskabsårets nettoomsætning, samt eventuelle nedskrivninger af lagerbeholdninger.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer mv.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere.

Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver

Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle aktiver indeholder regnskabsårets af- og nedskrivninger.

Værdiregulering af investeringsaktiver

Posten indeholder årets værdiregulering til dagsværdi af investeringsejendomme.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, 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.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle selskabsskat og ændring 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.

Noter

5. Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klart til brug.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig, og den enkelte bestanddel udgør en væsentlig del af den samlede kostpris.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

	Brugstid	Restværdi
Andre anlæg driftsmateriel og inventar	4-8 år	0 %

Fortjeneste og tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgsprisen med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsomkostninger.

Noter

5. Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Investeringsejendomme til dagsværdi

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

investeringsejendommene til dagsværdi.

Dagsværdi 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.

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.

Regnskabsårets regulering af ejendommens dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver samt kapitalandele der er anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv eller gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdi fratrukket forventede omkostninger ved salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Noter

5. Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til kostpris efter FIFO-metoden. Er nettorealiseringsværdien lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

Kostpris for handelsvarer samt råvarer og hjælpematerialer omfatter anskaffelsespris med tillæg af hjemtagelsesomkostninger.

Kostpris for fremstillede færdigvarer samt varer under fremstilling omfatter kostpris for råvarer, hjælpematerialer, direkte løn og direkte produktionsomkostninger.

Nettorealiseringsværdi for varebeholdninger opgøres som forventet salgspris med fradrag af direkte færdiggørelsesomkostninger og omkostninger, der afholdes for at effektuere salget. Værdien fastsættes under hensyntagen til varebeholdningers omsættelighed, ukurans og forventet udvikling i salgspris.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Noter

5. Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Selskabsskat 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 efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen. Udskudt skat måles til nettorealiseringsværdi. 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.

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. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

Noter

5. Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Hensatte forpligtelser

Hensatte forpligtelser omfatter forventede omkostninger til garantiforpligtelser, tab på igangværende arbejder, omstruktureringer m.v. Hensatte forpligtelser indregnes, når selskabet som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at indfrielse af forpligtelsen vil medføre et forbrug af selskabets økonomiske ressourcer. Hensatte forpligtelser - bortset fra udskudt skat - måles til kapitalværdi.

Garantiforpligtelser omfatter forpligtelser til udbedring af arbejder inden for garantiperioden på 1-5 år. De hensatte garantiforpligtelser måles på baggrund af erfaringer med garantiarbejder. Hensatte forpligtelser med forventet forfaldstid ud over 1 år fra balancedagen tilbagediskonteres med en sats, som afspejler risiko og forfaldstidspunkt på forpligtelsen.

Ved køb af virksomheder indgår hensættelser til omstruktureringer i den overtagne virksomhed i det omfang, de er indregnet i årsregnskabet for den overtagne virksomhed forud for overtagelsen, i opgørelsen af anskaffelsessummen og dermed i goodwill eller koncerngoodwill. Hensættelser til omstruktureringer indgår i det omfang, de er besluttet senest på overtagelsestidspunktet, og processen er påbegyndt.

Når det er sandsynligt, at de totale omkostninger vil overstige de totale indtægter på et igangværende arbejde for fremmed regning, indregnes det samlede forventede tab på det igangværende arbejde som en hensat forpligtelse. Det hensatte beløb indregnes under produktionsomkostninger.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, så forskellen mellem nettoprovenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Prioritetsgæld er målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.