

# **GF Bolig ApS**

**Andekæret 24**

**5300 Kerteminde**

**CVR-nr. 37 29 01 30**

**Årsrapport for 2023**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den  
28. juni 2024

---

Katarzyna Kodura  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
Selskabsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	3
Ledelsesberetning	4
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	5
Balance 31. december	6
Egenkapitalopgørelse	8
Noter til årsrapporten	9
Anvendt regnskabspraksis	9

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

GF Bolig ApS  
Andekæret 24  
5300 Kerteminde

CVR-nr.: 37 29 01 30

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2023

Stiftet: 10. december 2015

Regnskabsår: 8. regnskabsår

Hjemsted: Kerteminde

### Direktion

Katarzyna Kodura

### Revisor

FER Fyns Erhvervsrevision  
Statsautoriserede revisorer  
Østre Stationsvej 43, 1. tv.  
5000 Odense C

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 for GF Bolig ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

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

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kerteminde, den 28. juni 2024

### Direktion

Katarzyna Kodura

## Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

### *Til kapitalejeren i GF Bolig ApS*

Vi har opstillet årsrapporten for GF Bolig ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder 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 virksomheden med at udarbejde og præsentere årsrapporten i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorerets etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsrapporten samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsrapporten, er virksomhedens 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, virksomheden har givet os til brug for at opstille årsrapporten. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Odense, den 28. juni 2024

### **FER FYNS ERHVERVSREVISION**

STATSAUTORISERERE REVISORER

CVR-nr. 21 44 75 87

Lars Storkehave  
Statsautoriseret revisor  
mne10851

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er køb, salg og udlejning af fast ejendom

### Usikkerhed ved indregning og måling

Der er ikke forekommet usikkerhed ved indregning og måling i årsrapporten.

### Usædvanlige forhold

Selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2023 er ikke påvirket af usædvanlige forhold.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2023 udviser et overskud på kr. 1.409.237, og selskabets balance pr. 31. december 2023 udviser en egenkapital på kr. 7.447.372.

### Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2023 kr.	2022 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>2.273.972</b>	<b>3.792.830</b>
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		-173.105	-186.103
Andre driftsomkostninger		-222.491	0
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>1.878.376</b>	<b>3.606.727</b>
Finansielle indtægter		298.191	6.208
Finansielle omkostninger	1	-305.068	-195.028
<b>Resultat før skat</b>		<b>1.871.499</b>	<b>3.417.907</b>
Skat af årets resultat		-462.262	-755.853
<b>Årets resultat</b>		<b>1.409.237</b>	<b>2.662.054</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		1.409.237	2.662.054
		<b>1.409.237</b>	<b>2.662.054</b>

**Balance 31. december**

	Note	2023 kr.	2022 kr.
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger		<u>16.889.667</u>	<u>13.573.012</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<u><b>16.889.667</b></u>	<u><b>13.573.012</b></u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u><b>16.889.667</b></u>	<u><b>13.573.012</b></u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		98.913	406.666
Andre tilgodehavender		460.000	165.000
Periodeafgrænsningsposter		<u>24.294</u>	<u>67.852</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<u><b>583.207</b></u>	<u><b>639.518</b></u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u><b>799.514</b></u>	<u><b>2.531.761</b></u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u><b>1.382.721</b></u>	<u><b>3.171.279</b></u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u><u><b>18.272.388</b></u></u>	<u><u><b>16.744.291</b></u></u>



**Balance 31. december**

	Note	2023 kr.	2022 kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		40.000	40.000
Overført resultat		<u>7.407.372</u>	<u>5.998.136</u>
<b>Egenkapital</b>		<b><u>7.447.372</u></b>	<b><u>6.038.136</u></b>
Hensættelse til udskudt skat		357.911	285.225
Andre hensættelser		<u>125.025</u>	<u>0</u>
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b><u>482.936</u></b>	<b><u>285.225</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter		<u>3.424.368</u>	<u>3.828.632</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	2	<b><u>3.424.368</u></b>	<b><u>3.828.632</u></b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	2	126.000	149.200
Modtagne forudbetalinger fra kunder		0	264.950
Leverandører af varer og tjenesteydelser		290.701	50.000
Gæld til tilknyttede virksomheder		4.963.206	4.268.773
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		678.729	657.302
Selskabsskat		0	190.424
Skyldig sambeskatningsbidrag		389.576	376.772
Anden gæld		0	175.877
Deposita		<u>469.500</u>	<u>459.000</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>6.917.712</u></b>	<b><u>6.592.298</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>10.342.080</u></b>	<b><u>10.420.930</u></b>
<b>Passiver i alt</b>		<b><u>18.272.388</u></b>	<b><u>16.744.291</u></b>
Eventualforpligtelser	3		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	4		

## Egenkapitaloppgørelse

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2023	40.000	5.998.135	6.038.135
Årets resultat	0	1.409.237	1.409.237
<b>Egenkapital 31. december 2023</b>	<b>40.000</b>	<b>7.407.372</b>	<b>7.447.372</b>

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2022	40.000	3.336.082	3.376.082
Årets resultat	0	2.662.054	2.662.054
<b>Egenkapital 31. december 2022</b>	<b>40.000</b>	<b>5.998.136</b>	<b>6.038.136</b>

## Noter

	2023 kr.	2022 kr.
<b>1 Finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	81.529	85.492
Andre finansielle omkostninger	223.539	109.536
	<u><b>305.068</b></u>	<u><b>195.028</b></u>

## 2 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2023	Gæld 31. december 2023	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	3.977.832	3.550.368	126.000	3.058.873
	<u><b>3.977.832</b></u>	<u><b>3.550.368</b></u>	<u><b>126.000</b></u>	<u><b>3.058.873</b></u>

## 3 Eventualforpligtelser

Selskabet har ingen eventualforpligtelser.

## 4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 3.978, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2022 udgør t.kr. 6.233.

## 5 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for GF Bolig ApS for 2023 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

## Noter

### 5 Anvendt regnskabspraksis

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 fordele 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.

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning med fradrag af omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

#### Nettoomsætning

Indtægter fra salg af handelsvarer og færdigvarer, 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.

#### Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer indeholder forbrugsudgifter vedrørende udlejningsejendommene.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

## Noter

### 5 Anvendt regnskabspraksis

#### Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver

Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver indeholder årets af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

#### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende gæld, amortisering af realkreditlån 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 i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

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

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

	<b>Brugstid</b>	<b>Restværdi</b>
Øvrige bygninger	50 år	30-40 %

Aktiver med en kostpris på under kr. 32.000 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

#### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

## Noter

### 5 Anvendt regnskabspraksis

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 et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelse af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

#### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

#### Likvide beholdninger

Likvider omfatter indestående i pengeinstitut.

#### Egenkapital

##### Udbytte

Foreslået udbytte vises som en særskilt post under egenkapitalen. Udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

##### 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.

## Noter

### 5 Anvendt regnskabspraksis

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

Gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, selskabsdeltagere og ledelse samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.