



**GSFB Invest ApS
Rådhusstorvet 2, st
6400 Sønderborg**

CVR-nummer: 39484854

**ÅRSRAPPORT
1. januar 2020 til 31. december 2020**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 15/6 2021

Dirigent



INDHOLDSFORTEGNELSE

Påtegninger

Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	4

Ledelsesberetning mv.

Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6

Årsregnskab 1. januar - 31. december 2020

Resultatopgørelse	7
Balance	8
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	14



LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2020 for GSFB Invest ApS.

Årsrapporten, der ikke er revideret, aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

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 perioden 1. januar - 31. december 2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Sønderborg, den 15. juni 2021

Direktion

Caglar Koycu

Tammer Cifci



REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF ÅRSREGNSKAB

Til den daglige ledelse i GSF B Invest ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for GSF B Invest ApS for perioden 1. januar - 31. december 2020 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

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

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

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR - danske revisors Ethiske 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 Deres 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, De 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.

Odense M, den 15. juni 2021
Revisionsfirmaet Axel Gram I/S
CVR-nr.: 16645699

Søren Bøggild Lund
registreret revisor
mne859



SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet

GSFB Invest ApS
Rådhusstorvet 2, st
6400 Sønderborg

CVR-nr.: 39 48 48 54
Stiftet: 12. april 2018
Kommune: Sønderborg
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Direktion

Caglar Koycu
Tammer Cifci

Pengeinstitut

Frøs Sparekasse
Ved Anlægget 12A
7100 Vejle

Revisor

Revisionsfirmaet Axel Gram I/S
Bredbjergvej 46
5230 Odense M



LEDELSESBERETNING

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter har bestået af investeringsejendom.

Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har fortsat sine normale driftsaktiviteter. Der har ikke været enkeltstående begivenheder i regnskabsåret, som er af så væsentlig karakter, at det kræver omtale i ledelsesberetningen.

Årets udvikling og resultat anses for tilfredsstillende.

Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag

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

**RESULTATOPGØRELSE**
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2020

	2020	2019 tkr.
BRUTTORESULTAT	1.492.128	433
Resultat af drift før dagsværdireguleringer	1.492.128	433
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	507.993	16
DRIFTSRESULTAT	2.000.121	449
Andre finansielle indtægter	3.000	0
Andre finansielle omkostninger	-666.482	-327
RESULTAT FØR SKAT	1.336.639	122
1 Skat af årets resultat	-294.061	-27
ÅRETS RESULTAT	1.042.578	95
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Overført resultat	1.042.578	95
DISPONERET I ALT	1.042.578	95

**BALANCE PR. 31. DECEMBER 2020**
AKTIVER

	2020	2019 tkr.
2 Investeringsejendomme	25.243.979	24.735
Materielle anlægsaktiver	25.243.979	24.735
ANLÆGSAKTIVER	25.243.979	24.735
Tilgodehavender fra udlejning af investeringsejendomme	6.100	0
Tilgodehavender hos associerede virksomheder	13.475	0
Andre tilgodehavender	36.738	4
Tilgodehavender	56.313	4
Likvide beholdninger	297.804	753
OMSÆTNINGSAKTIVER	354.117	757
AKTIVER	25.598.096	25.492

**BALANCE PR. 31. DECEMBER 2020**
PASSIVER

	2020	2019 tkr.
Virksomhedskapital	50.000	50
Overført resultat.....	1.108.976	67
EGENKAPITAL.....	1.158.976	117
Hensættelse til udskudt skat	312.788	19
HENSATTE FORPLIGTELSER	312.788	19
Prioritetsgæld.....	15.188.010	15.986
Kreditinstitutter.....	0	1.693
3 Langfristede gældsforpligtelser	15.188.010	17.679
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser	798.952	793
Modtagne forudbetalinger fra kunder.....	404.294	539
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....	90.788	51
Gæld til associerede virksomheder.....	3.801.075	3.655
Gæld til kapitalinteresser	3.763.841	2.557
Anden gæld.....	79.372	82
Kortfristede gældsforpligtelser	8.938.322	7.677
GÆLDSFORPLIGTELSER	24.126.332	25.356
PASSIVER	25.598.096	25.492
4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		



EGENKAPITALOPGØRELSE

	2020	2019 tkr.
Virksomhedskapital primo	50.000	50
Virksomhedskapital ultimo	50.000	50
Overført resultat, primo	66.398	-29
Korrektioner, primo	0	1
Overført resultat primo	66.398	-28
Årets resultat	1.042.578	95
Overført resultat ultimo	1.108.976	67
EGENKAPITAL	1.158.976	117



NOTER

	2020	2019 tkr.
1 Skat af årets resultat		
Regulering af udskudt skat	294.061	27
Skat af årets resultat i alt	294.061	27



NOTER

	Investeringsejendomme
2 Materielle anlægsaktiver	
Kostpris, primo	24.720.451
Kostpris 31. december 2020	24.720.451
Opskrivninger, primo.....	1.499.472
Årets opskrivninger	507.993
Opskrivninger 31. december 2020	2.007.465
Af-/nedskrivninger, primo	-1.483.937
Af-/nedskrivninger 31. december 2020	-1.483.937
Materielle anlægsaktiver i alt	25.243.979

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendomme

Ved opgørelse af afkastet for den enkelte ejendom tages udgangspunkt i forventede lejeindtægt ved fuld udlejning af ejendomme. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indregning og større vedligeholdelsesarbejde mv. Afkastsatserne er fastsat på baggrund af eksterne mægleres bedømmelser af markedsniveauet. Der forventes 1-2 lejligheder med lidt tomgang i 2021.

	2020	2019
Dagsværdi af investeringsejendommene udgør kr.	25.243.979	24.735.986
Afkastkrav	5,25-7,25%	5,25-7,50%
Omkostninger i % af lejeindtægterne	13-58%	13-58%

**NOTER**

	Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
3 Langfristede gældsforpligtelser				
Prioritetsgæld	16.779.748	15.986.962	798.952	11.929.538
Kreditinstitutter	1.693.019	0	0	0
	<u>18.472.767</u>	<u>15.986.962</u>	<u>798.952</u>	<u>11.929.538</u>

4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for mellemværende med pengeinstitut er der udstedt et ejerpantebrev på kr. 2.398.000 i selskabets ejendom.

Ejerpantebrev på kr. 10.000 til sikkerhed for ejerforeningen.

Gæld til realkredit institut på kr. 15.986.962 er sikret ved pant i grunde og bygninger.

De pantsatte aktivers regnskabsmæssige værdi er kr. 25.243.979



ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

GENERELT

Årsregnskabet for GSFB Invest ApS for 2020 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler for klasse C-selskaber.

Ændring i anvendt regnskabspraksis

Anvendt regnskabspraksis er ændret på følgende områder:

Dagsværdireguleringer af investeringsejendomme var tidligere indregnet til kostpris.

Investeringsejendomme måles til dagsværdi efter årsregnskabslovens § 38. Tidligere blev grunde og bygninger målt til kostpris. Bygninger blev afskrevet over den forventede brugstid.

Sammenligningstal er tilpasset den ændrede regnskabspraksis i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Den ændrede regnskabspraksis er i overensstemmelse med årsregnskabsloven indregnet i sammenligningstillene.

Den akkumulerede effekt primo af praksisændringerne er indregnet direkte på egenkapitalen primo, egenkapital opgørelse.

Den akkumulerede virkning af de indregnede praksisændringer udgør en forøgelse af årets resultat før skat med tkr. 21. Årets skat af praksisændringen udgør tkr. 16, hvorefter årets resultat efter skat forøges med tkr. 21. Balancesummen forøges med tkr. 20, mens egenkapitalen pr. 31. december 2020 forøges med tkr. 17.

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsregnskabet aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterer på balancedagen.



ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

RESULTATOPGØRELSEN

Generelt

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer, varer under fremstilling og handelsvarer, andre driftsindtægter, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

Investeringsjendommenes driftsomkostninger

Investeringsjendommenes driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikring og vedligeholdelse samt fællesomkostninger.

Andre eksterne omkostninger

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

Skat af årets resultat

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

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme er ejendomme, der besiddes for at opnå lejeindtægter og kapitalgevinster ved et eventuelt efterfølgende salg.

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Ejendommenes dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervsjendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommenes vedligeholdelsestilstand samt budgetterne for det kommende år.

Nettoforrentningen beregnes som de samlede huslejeindtægter med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse samt administration, som pålignes investeringsejendommene divideret med investeringsejendommenes regnskabsmæssige



ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

værdi med fradrag af deposita.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten "Dagsværdiregulering af investeringsejendomme".

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivning på investeringsejendommene.

Tilgodehavender

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

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

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. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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 nettorealisation sværdi.

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.

Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld er således 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 lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede og associerede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Penneo

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registeret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Caglar Koycu

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-963079737939

IP: 62.198.xxx.xxx

2021-06-15 05:17:19Z

NEM ID 

Tammer Cifci

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-475560678872

IP: 80.62.xxx.xxx

2021-06-15 07:26:49Z

NEM ID 

Søren Bøggild Lund

Registreret revisor

Serienummer: CVR:16645699-RID:1076663061739

IP: 87.48.xxx.xxx

2021-06-15 07:39:29Z

NEM ID 

Caglar Koycu

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-963079737939

IP: 62.198.xxx.xxx

2021-06-15 07:55:51Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: 1321W-ZPC61-0FT52-0Y2JU-QT3C8-OV5DD

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>