



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

**CVR-nummer: 39484854**

**ÅRSRAPPORT  
1. januar 2023 til 31. december 2023**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 15/3 2024

---

Caglar Koycu  
Dirigent

REVISORINTERESSENTSKAB:  
Morten Damgaard Møller  
Nikolaj Wædegaard Kallesøe  
Rikke Lund Nielsen  
Søren Bøggild Lund

Bredbjergvej 46  
5230 Odense M  
axelgram.dk

Telefon : 66 12 33 15  
CVR-nr. : DK 16 64 56 99

DANSKE  
REVISORER  
**FSR\***



## INDHOLDSFORTEGNELSE

### **Påtegninger**

Ledelsespåtegning .....	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab .....	4

### **Ledelsesberetning mv.**

Selskabsoplysninger .....	5
Ledelsesberetning .....	6

### **Årsregnskab 1. januar - 31. december 2023**

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 2023 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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Sønderborg, den 15. marts 2024

### 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 2023 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. marts 2024  
**Revisionsfirmaet Axel Gram I/S**  
CVR-nr.: 16645699

Morten Damgaard Møller  
Statsautoriseret revisor  
mne23413



## 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**

Sydjysk Sparekasse  
Horsensvej 72B  
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 2023**

	2023	2022 tkr.
<b>BRUTTORESULTAT</b> .....	<b>2.055.532</b>	<b>1.873</b>
<b>Resultat af drift før dagsværdireguleringer</b> .....	<b>2.055.532</b>	<b>1.873</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme .....	-273.291	-120
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....	<b>1.782.241</b>	<b>1.753</b>
Andre finansielle indtægter .....	236	1.972
Andre finansielle omkostninger .....	-1.025.606	-1.007
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....	<b>756.871</b>	<b>2.718</b>
2 Skat af årets resultat .....	-167.953	-603
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....	<b>588.918</b>	<b>2.115</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>		
Overført resultat .....	588.918	2.115
<b>DISPONERET I ALT</b> .....	<b>588.918</b>	<b>2.115</b>

**BALANCE PR. 31. DECEMBER 2023**  
**AKTIVER**

	2023	2022 tkr.
3 Investeringsejendomme .....	36.810.249	36.963
<b>Materielle anlægsaktiver</b> .....	<b>36.810.249</b>	<b>36.963</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER</b> .....	<b>36.810.249</b>	<b>36.963</b>
Andre tilgodehavender .....	30.668	16
<b>Tilgodehavender</b> .....	<b>30.668</b>	<b>16</b>
<b>Likvide beholdninger</b> .....	<b>134.460</b>	<b>590</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b> .....	<b>165.128</b>	<b>606</b>
<b>AKTIVER</b> .....	<b>36.975.377</b>	<b>37.569</b>



**BALANCE PR. 31. DECEMBER 2023**  
**PASSIVER**

	2023	2022 tkr.
Virksomhedskapital .....	50.000	50
Overført resultat.....	8.704.372	8.116
<b>EGENKAPITAL.....</b>	<b>8.754.372</b>	<b>8.166</b>
Hensættelse til udskudt skat .....	1.806.123	1.743
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER .....</b>	<b>1.806.123</b>	<b>1.743</b>
Prioritetsgæld.....	16.596.890	17.553
Deposita .....	388.430	407
<b>4 Langfristede gældsforpligtelser .....</b>	<b>16.985.320</b>	<b>17.960</b>
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser .....	956.666	943
Modtagne forudbetalinger fra kunder.....	108.435	154
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....	20.173	45
Gæld til kapitalinteressere .....	8.071.653	7.873
Selskabsskat.....	102.076	532
Anden gæld.....	170.559	153
<b>Kortfristede gældsforpligtelser .....</b>	<b>9.429.562</b>	<b>9.700</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER .....</b>	<b>26.414.882</b>	<b>27.660</b>
<b>PASSIVER .....</b>	<b>36.975.377</b>	<b>37.569</b>

5 Aktiver og forpligtelser indregnet til dagsværdi efter §37 og §38

6 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser



**EGENKAPITALOPGØRELSE**

	2023	2022 tkr.
Virksomhedskapital primo .....	50.000	50
<b>Virksomhedskapital ultimo .....</b>	<b>50.000</b>	<b>50</b>
Overført resultat, primo .....	8.115.454	6.001
Årets resultat .....	588.918	2.115
<b>Overført resultat ultimo .....</b>	<b>8.704.372</b>	<b>8.116</b>
<b>EGENKAPITAL .....</b>	<b>8.754.372</b>	<b>8.166</b>



## NOTER

	2023	2022 tkr.
<b>1 Antal personer beskæftiget</b>		
Antal personer beskæftiget i gennemsnit (ingen personalenote).....	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>2 Skat af årets resultat</b>		
Beregnet skat af årets resultat.....	103.774	510
Regulering af udskudt skat .....	63.715	93
Regulering af tidligere års skat.....	464	0
<b>Skat af årets resultat i alt .....</b>	<u><b>167.953</b></u>	<u><b>603</b></u>



## NOTER

	Investeringsje- ndomme
<b>3 Materielle anlægsaktiver</b>	
Kostpris, primo .....	30.970.111
Tilgang i årets løb .....	120.000
	<hr/>
Kostpris 31. december 2023	31.090.111
	<hr/>
Opskrivninger, primo.....	5.993.429
Årets opskrivninger .....	13.335
	<hr/>
Opskrivninger 31. december 2023	6.006.764
	<hr/>
Årets af-/nedskrivninger .....	-286.626
	<hr/>
Af-/nedskrivninger 31. december 2023	-286.626
	<hr/>
<b>Materielle anlægsaktiver i alt .....</b>	<b><u>36.810.249</u></b>

**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 ingen tomgang i 2024.

	2023	2022
Dagsværdi af investeringsejendommene udgør kr.	36.810.248	36.963.540
Afkastkrav	5,00-7,00%	4,50-7,50%
Omkostninger i % af lejeindtægterne	10-25%	17-58%

	Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
<b>4 Langfristede gældsforpligtelser</b>				
Prioritetsgæld .....	18.496.626	17.553.556	956.666	12.765.338
Deposita .....	406.154	388.430	0	0
	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>
	<b><u>18.902.780</u></b>	<b><u>17.941.986</u></b>	<b><u>956.666</u></b>	<b><u>12.765.338</u></b>



## NOTER

	2023	2022 tkr.	
<b>5 Aktiver og forpligtelser indregnet til dagsværdi efter §37 og §38</b>			
	Værdi ultimo indregnet i balancen	Årets urealiserede gevinst eller tab indregnet i resultatopgørelsen	Årets ændringer i dagsværdi indregnet i §49.3 reserven
Investeringsejendomme	36.810.248	-273.291	0

**6 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.**

Der er ingen kontraktlige forpligtelser eller eventualposter mv.

**7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for mellemværende med pengeinstitut der udgør et indestående på kr. 134.460 er der udstedt et ejerpantebrev på kr. 1.800.000 i selskabets ejendomme

Der er yderligere stillet et ejerpantebrev til sikkerhed for ejerforeningen på kr. 10.000.

Gæld til realkreditinstitut på kr. 17.553.556 er sikret ved pant i grunde og bygninger. De pantsatte aktivers regnskabsmæssige værdi er kr. 36.810.248.



## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### GENERELT

Årsregnskabet for GSFB Invest ApS for 2023 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler for klasse C-selskaber.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

### 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.

### RESULTATOPGØRELSEN

#### Generelt

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

#### Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne nettoomsætning andre driftsindtægter, investeringsejendommens driftsomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

#### Nettoomsætning

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

#### Investeringsejendommens driftsomkostninger

Investeringsejendommens driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikring og vedligeholdelse samt fællesomkostninger.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration mv.



## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### **Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen 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**

### **Investeringsejendomme**

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

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

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervsejendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommens 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 investeringsejendommens regnskabsmæssige 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.

### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter på bankkonti samt kontante beholdninger.



## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### 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 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.

### Gældsforpligtelser

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

Andre gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede og associerede virksomheder, kapitalinteresser 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 registreret, og informationerne er listet herunder.

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

## Caglar Koycu

Direktør

Serienummer: ee82be73-492f-4947-b526-0a98952c3078

IP: 217.74.xxx.xxx

2024-03-15 11:22:05 UTC



## Tammer Cifci

Direktør

Serienummer: marcellos6400@gmail.com

IP: 87.49.xxx.xxx

2024-03-16 18:47:23 UTC



## Morten Damgaard Møller

Statsautoriseret revisor

Serienummer: 1a7dcd27-8c36-4983-b6ef-00ce824d9ef2

IP: 82.134.xxx.xxx

2024-03-16 20:36:14 UTC



## Caglar Koycu

Dirigent

Serienummer: ee82be73-492f-4947-b526-0a98952c3078

IP: 212.97.xxx.xxx

2024-03-17 21:06:55 UTC



Penneo dokumentnøgle: ZFMZL-QLB8T-EEY26-T1E00-3JYDH-6CW0C

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 tidsstempelt 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/validator**