



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

**CVR-nummer: 39484854**

**ÅRSRAPPORT  
1. januar 2022 til 31. december 2022**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 14/4 2023

---

Dirigent



## INDHOLDSFORTEGNELSE

### **Påtegninger**

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

### **Ledelsesberetning mv.**

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

### **Årsregnskab 1. januar - 31. december 2022**

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 2022 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Sønderborg, den 14. april 2023

### 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 2022 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 14. april 2023  
**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**

Cağlar 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 2022**

	2022	2021 tkr.
<b>BRUTTORESULTAT</b> .....	<b>1.872.420</b>	<b>1.459</b>
<b>Resultat af drift før dagsværdireguleringer</b> .....	<b>1.872.420</b>	<b>1.459</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme .....	-120.417	5.590
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....	<b>1.752.003</b>	<b>7.049</b>
Andre finansielle indtægter .....	1.971.597	0
Andre finansielle omkostninger .....	-1.006.449	-776
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....	<b>2.717.151</b>	<b>6.273</b>
2 Skat af årets resultat .....	-602.411	-1.381
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....	<b>2.114.740</b>	<b>4.892</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>		
Overført resultat .....	2.114.740	4.892
<b>DISPONERET I ALT</b> .....	<b>2.114.740</b>	<b>4.892</b>

**BALANCE PR. 31. DECEMBER 2022**  
**AKTIVER**

	2022	2021 tkr.
3 Investeringsejendomme .....	36.963.540	37.023
<b>Materielle anlægsaktiver</b> .....	<b>36.963.540</b>	<b>37.023</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER</b> .....	<b>36.963.540</b>	<b>37.023</b>
Andre tilgodehavender .....	15.670	82
<b>Tilgodehavender</b> .....	<b>15.670</b>	<b>82</b>
<b>Likvide beholdninger</b> .....	<b>588.375</b>	<b>397</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b> .....	<b>604.045</b>	<b>479</b>
<b>AKTIVER</b> .....	<b>37.567.585</b>	<b>37.502</b>



**BALANCE PR. 31. DECEMBER 2022**  
**PASSIVER**

	2022	2021 tkr.
Virksomhedskapital .....	50.000	50
Overført resultat.....	8.115.454	6.001
<b>EGENKAPITAL.....</b>	<b>8.165.454</b>	<b>6.051</b>
Hensættelse til udskudt skat .....	1.742.408	1.650
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER .....</b>	<b>1.742.408</b>	<b>1.650</b>
Prioritetsgæld.....	17.553.588	20.189
<b>4 Langfristede gældsforpligtelser .....</b>	<b>17.553.588</b>	<b>20.189</b>
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser .....	943.040	1.075
Modtagne forudbetalinger fra kunder.....	561.077	670
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....	44.716	30
Gæld til kapitalinteresser .....	7.873.089	7.561
Selskabsskat.....	531.819	46
Anden gæld.....	152.394	230
<b>Kortfristede gældsforpligtelser .....</b>	<b>10.106.135</b>	<b>9.612</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER .....</b>	<b>27.659.723</b>	<b>29.801</b>
<b>PASSIVER .....</b>	<b>37.567.585</b>	<b>37.502</b>

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

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser



**EGENKAPITALOPGØRELSE**

	2022	2021 tkr.
Virksomhedskapital primo .....	50.000	50
<b>Virksomhedskapital ultimo .....</b>	<b>50.000</b>	<b>50</b>
Overført resultat, primo .....	6.000.714	1.109
Årets resultat .....	2.114.740	4.892
<b>Overført resultat ultimo .....</b>	<b>8.115.454</b>	<b>6.001</b>
<b>EGENKAPITAL .....</b>	<b>8.165.454</b>	<b>6.051</b>



## NOTER

	2022	2021 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.....	509.894	44
Regulering af udskudt skat .....	92.693	1.337
Regulering af tidligere års skat.....	-176	0
<b>Skat af årets resultat i alt .....</b>	<b><u>602.411</u></b>	<b><u>1.381</u></b>



## NOTER

	Investeringsje- ndomme
<b>3 Materielle anlægsaktiver</b>	
Kostpris, primo .....	30.910.111
Tilgang i årets løb .....	60.000
	<hr/>
Kostpris 31. december 2022	30.970.111
	<hr/>
Opskrivninger, primo.....	6.113.846
Årets opskrivninger .....	709.433
	<hr/>
Opskrivninger 31. december 2022	6.823.279
	<hr/>
Årets af-/nedskrivninger .....	-829.850
	<hr/>
Af-/nedskrivninger 31. december 2022	-829.850
	<hr/>
<b>Materielle anlægsaktiver i alt .....</b>	<b><u>36.963.540</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 mæglers bedømmelser af markedsniveauet. Der forventes ingen tomgang i 2023.

	2022	2021
Dagsværdi af investeringsejendommene udgør kr.	36.963.540	37.023.956
Afkastkrav	4,50-10,00%	4,50-8,00%
Omkostninger i % af lejeindtægterne	17-58%	13-58%

	Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
<b>4 Langfristede gældsforpligtelser</b>				
Prioritetsgæld .....	21.263.216	18.496.628	943.040	13.717.293
	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>
	<b><u>21.263.216</u></b>	<b><u>18.496.628</u></b>	<b><u>943.040</u></b>	<b><u>13.717.293</u></b>



## NOTER

		2022	2021 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	36.963.540		-120.417

**6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for mellemværende med pengeinstitut er der udstedt et ejerpantebrev på kr. 1.800.000 i selskabets ejendom.

Ejerpantebrev på kr. 10.000 til sikkerhed for ejerforeningen.

Gæld til realkreditinstitut på kr. 18.496.628 er sikret ved pant i grunde og bygninger.

De pantsatte aktivers regnskabsmæssige værdi er kr. 36.963.540.



## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### GENERELT

Årsregnskabet for GSFB Invest ApS for 2022 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

Årsregnskabsloven er ændret, for så vidt angår tilføjelsen af regnskabsposten kapitalinteresser, hvor kapitalandele i associerede virksomheder nu er en delmængde af kapitalinteresser.

Kapitalinteresser og kapitalandele i associerede virksomheder må fortsat præsenteres som to særskilte poster, såfremt selskabet besidder begge typer af kapitalinteresser.

Selskabet besidder alene associerede virksomheder i gruppen kapitalinteresser og kan med baggrund i fortolkningen af årsregnskabsloven, dermed ikke længere opretholde præsentationen af kapitalinteresser som kapitalandele i associerede virksomheder.

Med baggrund heri, er præsentationen ændret fra kapitalandele i associerede virksomheder til kapitalinteresser.

Sammenligningstal er korrigeret i overensstemmelse hermed. Ændringer har ikke haft indflydelse på resultat, balance eller egenkapital.

Årsregnskabet 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.



## 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.

### **Likvide beholdninger**

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

### **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 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, 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: PID:9208-2002-2-963079737939

IP: 62.198.xxx.xxx

2023-04-14 08:21:49 UTC

NEM ID 

## Tammer Cifci

Direktør

Serienummer: cf3c8e9b-073f-43c6-a512-5eaf67d78af6

IP: 109.74.xxx.xxx

2023-04-14 10:08:19 UTC

Mit  

## Søren Bøggild Lund

Registreret revisor

Serienummer: CVR:16645699-RID:1076663061739

IP: 87.48.xxx.xxx

2023-04-15 17:40:50 UTC

NEM ID 

## Caglar Koycu

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-963079737939

IP: 217.74.xxx.xxx

2023-04-17 09:28:52 UTC

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: KLZV0-BN7NB-A8EZ8-B0U0A-E08LH-1TBQI

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 i indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validator>