

# **GF Bolig ApS**

**Andekæret 24**

**5300 Kerteminde**

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

**Årsrapport for 2024**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den  
4. juni 2025

---

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	10

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

GF Bolig ApS  
Andekæret 24  
5300 Kerteminde

CVR-nr.: 37 29 01 30

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2024

Stiftet: 10. december 2015

Regnskabsår: 9. 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 2024 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 2024 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024.

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 3. juni 2025

### 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 2024 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 3. juni 2025

### **FER FYNS ERHVERVSREVISION**

STATSAUTORISEREDE REVISORER

CVR-nr. 21 44 75 87

Lars Michael 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 2024 samt resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2024 er ikke påvirket af usædvanlige forhold.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2024 udviser et overskud på kr. 3.088.836, og selskabets balance pr. 31. december 2024 udviser en egenkapital på kr. 10.536.208.

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

### 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	2024 kr.	2023 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>4.686.936</b>	<b>2.435.832</b>
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		-469.287	-334.965
Andre driftsomkostninger		0	-222.491
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>4.217.649</b>	<b>1.878.376</b>
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder		2.906	0
Finansielle indtægter		402	298.191
Finansielle omkostninger	2	-320.578	-305.068
<b>Resultat før skat</b>		<b>3.900.379</b>	<b>1.871.499</b>
Skat af årets resultat		-811.543	-462.262
<b>Årets resultat</b>		<b>3.088.836</b>	<b>1.409.237</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		3.088.836	1.409.237
		<b>3.088.836</b>	<b>1.409.237</b>

**Balance 31. december**

	Note	2024 kr.	2023 kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme		<u>19.641.823</u>	<u>16.889.667</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<u><b>19.641.823</b></u>	<u><b>16.889.667</b></u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u><b>19.641.823</b></u>	<u><b>16.889.667</b></u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		301.000	98.913
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		25.840	0
Andre tilgodehavender		125.000	460.000
Periodeafgrænsningsposter		<u>0</u>	<u>24.294</u>
<b>Tilgodehavende</b>		<u><b>451.840</b></u>	<u><b>583.207</b></u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u><b>78.856</b></u>	<u><b>799.514</b></u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u><b>530.696</b></u>	<u><b>1.382.721</b></u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u><u><b>20.172.519</b></u></u>	<u><u><b>18.272.388</b></u></u>

## Balance 31. december

	Note	2024 kr.	2023 kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		40.000	40.000
Overført resultat		<u>10.496.208</u>	<u>7.407.372</u>
<b>Egenkapital</b>		<b><u>10.536.208</u></b>	<b><u>7.447.372</u></b>
Hensættelse til udskudt skat		393.206	357.911
Andre hensættelser		<u>0</u>	<u>125.025</u>
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b><u>393.206</u></b>	<b><u>482.936</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter		<u>2.337.869</u>	<u>3.424.368</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	3	<b><u>2.337.869</u></b>	<b><u>3.424.368</u></b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	3	590.550	126.000
Banker		252.653	0
Modtagne forudbetalinger fra kunder		335.500	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		109.355	290.701
Gæld til tilknyttede virksomheder		3.436.201	3.717.828
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		947.367	678.729
Skyldig sambeskatningsbidrag		776.248	389.576
Anden gæld		181.962	1.245.378
Deposita		<u>275.400</u>	<u>469.500</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>6.905.236</u></b>	<b><u>6.917.712</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>9.243.105</u></b>	<b><u>10.342.080</u></b>
<b>Passiver i alt</b>		<b><u>20.172.519</u></b>	<b><u>18.272.388</u></b>
Eventualforpligtelser	4		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		

**Egenkapitaloppgørelse**

	<u>Virksomheds- kapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2024	40.000	7.407.372	7.447.372
Årets resultat	0	3.088.836	3.088.836
<b>Egenkapital 31. december 2024</b>	<b>40.000</b>	<b>10.496.208</b>	<b>10.536.208</b>

	<u>Virksomheds- kapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
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>

## Noter

	2024 kr.	2023 kr.
<b>1 Personaleomkostninger</b>		
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit	<u>0</u>	<u>0</u>

### 2 Finansielle omkostninger

Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	86.696	81.529
Andre finansielle omkostninger	228.316	223.539
Kursreguleringer omkostninger	<u>5.566</u>	<u>0</u>
	<b><u>320.578</u></b>	<b><u>305.068</u></b>

### 3 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2024	Gæld 31. december 2024	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	<u>3.550.368</u>	<u>2.928.419</u>	<u>590.550</u>	<u>2.034.711</u>
	<b><u>3.550.368</u></b>	<b><u>2.928.419</u></b>	<b><u>590.550</u></b>	<b><u>2.034.711</u></b>

### 4 Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Green Force Holding ApS (Administrationsselskab) og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat mv.

### 5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 3.038, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2024 udgør t.kr. 5.240.

## Noter

### 6 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for GF Bolig ApS for 2024 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.

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.

## Noter

### 6 Anvendt regnskabspraksis

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 driftsindtægter**

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

#### **Andre driftsomkostninger**

Andre driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder tab ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

#### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

#### **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.

## Noter

### 6 Anvendt regnskabspraksis

#### Balancen

##### Materielle anlægsaktiver

Investeringsjendomme 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>
Investeringsjendomme	50 år	30-40 %

Aktiver med en kostpris på under kr. 33.100 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.

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.

## Noter

### 6 Anvendt regnskabspraksis

#### 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.

##### Hensatte forpligtelser

Hensatte forpligtelser omfatter forventede omkostninger til garantiforpligtelser, tab på igangværende arbejder, omstruktureringer mv. 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.

##### 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 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 nominel værdi.