REVISIONSFIRMAET EDELBO
STATSAUTORISERET
REVISIONSPARTNERSELSKAB

GFP Ejendomme ApS

C/O Kielberg Ejendomsadministration
Advokatanpartsselskab Hunderupvej 71
5230 Odense M

Cvr-nr. 40 79 75 99

Årsrapport for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling.
Svendborg, den 9 / 4 2025.

Dirigent
Nikolaj Albinus



KOGTVEDLUND

KOGTVEDPARKEN 17 · DK-5700 SVENDBORG · TELEFON: +45 62 22 99 66 · TELEFAX: +45 62 22 00 69
INTERNET: www.edelbo.dk · E-MAIL: email@edelbo.dk · CVR-NR. 35486178

KONTOR I KØBENHAVN: FREDERIKSHOLMS KANAL 2, 1. SAL · DK-1220 KØBENHAVN K.
TELEFON: +45 33 43 64 00 · TELEFAX: +45 33 43 64 01

Penneo dokumentnøgle: 17UGV-BEZV5-9TX2E-MEGU6-O1P36-DP8UJ

INDHOLDSFORTEGNELSE

	side
PÅTEGNINGER	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2
LEDELSESBERETNING	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
ÅRSREGNSKAB	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	9
Aktiver	10
Passiver	11
Noter til årsregnskabet	13

Penneo dokumentnøgle: 17UGV-BEZV5-9TX2E-MEGU6-O1P36-DP8UJ

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for GFP Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024.

Årsregnskabet er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Svendborg, den 12. marts 2025.

Direktion

Nikolaj Albinus

Bestyrelse

Nikolaj Albinus
Formand

Claus Henrik Hildebrandt

Nicolai Moltke-Leth

Penneo dokumentnøgle: 17UGV-BEZV5-9TX2E-MEGU6-O1P36-DP8UJ

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

TIL KAPITALEJEREN I GFP EJENDOMME APS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for GFP Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendige for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformation kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilstædeværelse af intern kontrol.

Penneo dokumentnøgle: 17UGV-BEZV5-9TX2E-MEGU6-O1P36-DP8UJ

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til om den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i interne kontrol som vi identificerer under revisionen.

Udtalelse om ledelsesberetningen
Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Svendborg, den 12. marts 2025.

RevisionsFirmaet Edelbo
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 35 48 61 78

Ole Bernhard Nielsen
statsaut. revisor
mne11737

Penneo dokumentnøgle: 17UGV-BEZV5-9TX2E-MEGU6-O1P36-DP8UJ

SELSKABSOPLYSNINGER

SELSKABSOPLYSNINGER	GFP Ejendomme ApS C/O Kielberg Ejendomsadministration Advokatanpartsselskab Hunderupvej 71 5230 Odense M	
	Telefon:	
	CVR-nr.:	40 79 75 99
	Stiftet:	11. september 2019
	Hjemsted:	5230 Odense M
	Regnskabsår:	1. januar - 31. december
TILKNYTTEDE VIRKSOMHEDER	GFP Nordre Park Butik ApS Selskabet er opløst med betalingserklæring. CVR-nr.: 42 83 83 30 Ejerandel 100 %	
DIREKTION	Nikolaj Albinus	
BESTYRELSE	Nikolaj Albinus Claus Henrik Hildebrandt Nicolai Moltke-Leth	
REVISOR	RevisionsFirmaet Edelbo Statsautoriseret Revisionspartnerselskab "Kogtvedlund" Kogtvedparken 17 5700 Svendborg	
	Kontaktperson: reg. revisor Kim Hansen kmh@edelbo.dk	

Penneo dokumentnøgle: 17UGV-BEZV5-9TX2E-MEGU6-O1P36-DP8UJ

LEDELSESBERETNING

HOVEDAKTIVITET
Selskabets formål er at eje, udleje, administrere og sælge fast ejendom.

USIKKERHED VED INDREGNING OG MÅLING
Selskabets aktiver består af ejendomme, og de tilknyttede risici er værdiansættelsen af ejendommene til handelsværdi. Handelsværdien opgøres med udgangspunkt i den forventede leje ved fuld udlejning fratrukket tomgang og tilknyttede driftsomkostninger samt vedligeholdelse, som kapitaliseres med et til ejendommen fastsat afkastkrav.

Ved værdiansættelse af selskabets ejendomsportefølje pr. 31. december 2024 er anvendt et gennemsnitligt afkastkrav på 5,25% (5,25 % i 2023).

UDVIKLINGEN I AKTIVITETER OG ØKONOMISKE FORHOLD
Ledelsen anser årets resultat for utilfredsstillende og skyldes primært værdireguleringen på investeringsejendomme på grund af ændret indtjening.

Selskabet har erhvervet dele af ejendommen "Borgen" i Svendborg omfattende 12 boliger med et areal på 1.263 kvm. Der er 31. december 2024 indgået aftale om udlejning alle lejlighederne.

DEN FORVENTEDE UDVIKLING I 2025
Selskabet forventer overskud.

BEGIVENHEDER EFTER REGNSKABSÅRETS AFSLUTNING
Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for årsregnskabet.

Penneo dokumentnøgle: 17UGV-BEZV5-9TX2E-MEGU6-O1P36-DP8UJ

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsregnskabet for GFP Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder, med tilvalg af enkelte bestemmelser for klasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

GENERELT OM INDREGNING OG MÅLING

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder 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

NETTOOMSÆTNINGEN

Nettoomsætning indeholder indtægter fra salg af ejerlejligheder.

ANDRE EKSTERNE OMKOSTNINGER

Ejendommenes driftsudgifter indeholder omkostninger vedrørende drift af investeringsejendommene, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, forsikringer, renholdelse, skatter og afgifter samt andre driftsomkostninger.

RESULTAT TILKNYTTEDE OG ASSOCIEREDE VIRKSOMHEDER

I modervirksomhedens resultatopgørelse indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte tilknyttede og associerede virksomheders resultat efter skat efter fuld eliminering af interne avancer/tab.

FINANSIELLE INDTÆGTER OG OMKOSTNINGER

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Penneo dokumentnøgle: 17UGV-BEZV5-9TX2E-MEGU6-O1P36-DP8UJ

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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.

Moderselskabet og de tilknyttede virksomheder er sambeskattede. Den danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssige overskud. Moderselskabet fungerer som administrationsselskab for sambeskatningskredsen således, at moderselskabet forestår afregning af skatter mv. til de danske skattemyndigheder.

BALANCE

FINANSIELLE ANLÆGSAKTIVER

Kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder måles efter den indre værdis metode.

Kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder måles i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes indre værdi opgjort efter modervirksomhedens regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af koncerninterne avancer eller tab.

Kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder med regnskabsmæssigt negativ indre værdi måles til 0 kr., og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives i det omfang, tilgodehavendet er uerholdeligt. I det omfang modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække en underbalance, der overstiger tilgodehavendet, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser.

Nettoopskrivningen af kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder overføres under egenkapitalentil reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode, i det omfang den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen.

Andre tilgodehavender måles til amortiseret kostpris. Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab på tilgodehavender.

MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte knyttet til anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

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

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

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Ejendommenes dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel. Forrentningssatserne er fastsat individuelt for hver ejendom.

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

Penneo dokumentnøgle: 17UGV-BEZV5-9TX2E-MEGU6-O1P36-DP8UJ

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Nettoforrentningen beregnes som de samlede huslejeindtægter med fradrag af forventet tomgang og direkte udgifter i form af ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse samt administration, som pålignes investeringsejendommene divideret med investeringsejendommenes regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.

Ændring i dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

TILGODEHAVENDER

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris. Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab på debitorer.

UDBYTTE

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelsen på generalforsamlingen.

SKYLDIG SKAT 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 indkomst samt for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktiver, hvor opgørelsen af skatteværdien kan opgøres efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige 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 nettoaktiver måles til nettorealisationsværdi.

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.

GÆLDSFORPLIGTELSER

Gældsforpligtelser indregnes til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet. Efterfølgende opgøres de til amortiseret kostpris, hvilket for korte og uforrentede gældsposter samt for variabelt forrentede gældsposter normalt svarer til den nominelle værdi.

Penneo dokumentnøgle: 17UGV-BEZV5-9TX2E-MEGU6-O1P36-DP8UJ

RESULTATOPGØRELSE

Noter		2024	2023
1	**BRUTTORESULTAT**	1.019.839	455.290
	Dagsværdiregulering af investeringsejendom	-594.503	-2.849.659
	RESULTAT AF PRIMÆR DRIFT	425.336	-2.394.368
	Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	16.457	-66.736
2	Finansielle indtægter	0	28.723
	Finansielle omkostninger	-671.465	-678.310
	RESULTAT FØR SKAT	-229.673	-3.110.691
3	Skat af årets resultat	-62.107	352.188
	ÅRETS RESULTAT	-291.779	-2.758.503
	FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
	Afsat udbytte for regnskabsåret	0	0
	Overført resultat	-291.779	-2.758.503
	ÅRETS RESULTAT	-291.779	-2.758.503

Penneo dokumentnøgle: 17UGV-BEZV5-9TX2E-MEGU6-O1P36-DP8UJ

BALANCE

AKTIVER

Noter		31/12 2024	31/12 2023
	ANLÆGSAKTIVER		
	MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER		
4	Investeringsejendomme	23.863.085	24.457.588
		23.863.085	24.457.588
	FINANSIELLE ANLÆGSAKTIVER		
5	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	0	786.495
	ANLÆGSAKTIVER I ALT	23.863.085	25.244.083
	OMSÆTNINGSAKTIVER		
	TILGODEHAVENDER		
	Tilgodehavender fra salg af varer og tjenesteydelser	22.624	0
	Andre tilgodehavender	0	0
		22.624	0
	LIKVIDE BEHOLDNINGER	323.002	366.666
	OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT	345.626	366.666
	AKTIVER I ALT	24.208.711	25.610.749

Penneo dokumentnøgle: 17UGV-BEZV5-9TX2E-MEGU6-O1P36-DP8UJ

BALANCE

PASSIVER

Noter		31/12 2024	31/12 2023
	EGENKAPITAL		
	Selskabskapital	40.002	40.002
	Overkurs ved emission	3.459.998	3.459.998
	Overført resultat	-450.592	-158.813
	Afsat udbytte for regnskabsåret	0	0
	EGENKAPITAL I ALT	3.049.408	3.341.187
	HENSÆTTELSER		
6	Udskudt skat	0	0
	KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER		
	Gæld til pengeinstitutter	10.157.099	9.999.518
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	23.331	62.223
	Gæld til tilknyttede virksomheder	0	949.649
	Gæld til associerede virksomheder	3.325.834	3.325.001
	Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	6.634.801	6.631.261
6	Skyldig selskabsskat	24.003	163.018
	Anden gæld	994.236	1.138.893
	KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT	21.159.304	22.269.563
	GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT	21.159.304	22.269.563
	PASSIVER I ALT	24.208.711	25.610.749

7 **EVENTUALFORPLIGTELSER OG PANTSÆTNINGER M.V.**
8 **PERSONALEFORHOLD**

Penneo dokumentnøgle: 17UGV-BEZV5-9TX2E-MEGU6-O1P36-DP8UJ

EGENKAPITALOPGØRELSE

EGENKAPITAL	Selskabs-kapital	Overkurs ved emission	Overført resultat	Afsat udbytte
Saldo ved årets begyndelse	40.002	3.459.998	-158.813	0
Resultatdisponering	0	0	-291.779	0
EGENKAPITAL	40.002	3.459.998	-450.592	0

Anpartskapitalen er fordelt på anparter a 1.000 kr. eller multipla heraf.

Penneo dokumentnøgle: 17UGV-BEZV5-9TX2E-MEGU6-O1P36-DP8UJ

NOTER TIL ÅRSREGNSKABET

1 BRUTTORESULTAT

Posterne lejeindtægter, ejendommenes driftsudgifter og andre eksterne udgifter er i henhold til årsregnskabslovens § 32 sammendraget i posten bruttoresultat.

	2024	2023
2 FINANSIELLE INDTÆGTER		
Renteindtægter, tilknyttede virksomheder	0	28.723
Andre finansielle indtægterr	0	0
FINANSIELLE INDTÆGTER	0	28.723
3 SKAT AF ÅRETS RESULTAT		
Skat af årets resultat	58.003	163.018
Overført mellem sambeskattede selskaber	0	-225.266
Regulering af tidligere års skatter	4.104	187
Regulering af udskudt skat	0	-290.126
SKAT AF ÅRETS RESULTAT I ALT	62.107	-352.188

	31/12 2024	31/12 2023
4 Investeringsejendomme		
Anskaffelsessum ved årets begyndelse	27.086.542	26.592.016
Årets tilgang	0	494.526
Anskaffelsessum ved årets slutning	27.086.542	27.086.542
Værdiregulering ved årets begyndelse	-2.628.954	220.704
Årets værdiregulering	-594.503	-2.849.659
Værdiregulering ved årets slutning	-3.223.457	-2.628.954
REGNSKABSMÆSSIG VÆRDI VED ÅRETS SLUTNING	23.863.085	24.457.588

Investeringsejendomme

Virksomheden foretager investering i udlejningsejendomme. Investeringsejendomme indregnes til dagsværdi med værdiregulering over resultatopgørelsen, jf. reglerne i årsregnskabslovens § 38.

Opgørelse af dagsværdi

Dagsværdien af investeringsejendomme er opgjort for hver enkelt ejendom med udgangspunkt i ejendommens budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der har karakter af enkeltstående begivenheder. Dette korrigerede budget udtrykker et 'normaliseret' driftsresultat og anvendes sammen med relevant afkastkrav til at beregne dagsværdien efter den afkastbaserede model.

Centrale forudsætninger for den opgjorte dagsværdi

Ved værdiansættelse af selskabets ejendomsportefølje pr. 31. december 2024 er anvendt et gennemsnitligt afkastkrav på 5,25% .

Penneo dokumentnøgle: 17UGV-BEZV5-9TX2E-MEGU6-O1P36-DP8UJ

NOTER TIL ÅRSREGNSKABET

Følsomhedsanalyse
Den opgjorte dagsværdi er et skøn foretaget af ledelsen på basis af tilgængelige oplysninger og aktuelle forventninger til fremtiden. Følsomheden af det gennemsnitlige afkastkrav kan illustreres således:

Dagsværdien på investeringsejendomme udgør	5,25%	23.863.085 kr.
Ved et fald på 0,5 % udgør denne	4,75%	26.374.988 kr.
Ved en stigning på 0,5 % udgør denne	5,75%	21.788.034 kr.

	31/12 2024	31/12 2023
5 KAPITALANDELE I TILKNYTTEDE VIRKSOMHEDER		
Anskaffelsessum ved årets begyndelse	40.000	40.000
Årets til- og afgang	-40.000	0
Anskaffelsessum ved årets slutning	0	40.000
Værdiregulering ved årets begyndelse	746.495	813.231
Udbetalt udbytte	0	0
Årets værdiregulering	-746.495	-66.736
Værdiregulering ved årets slutning	0	746.495
Årets værdiregulering		
KAPITALANDELE I TILKNYTTEDE VIRKSOMHEDER	0	786.495

Penneo dokumentnøgle: 17UGV-BEZV5-9TX2E-MEGU6-O1P36-DP8UJ

NOTER TIL ÅRSREGNSKABET

Navn	Hjemsted
GFP Nordre Park Butik ApS	Charlottenlund

Selskabet er opløst med betalingserklæring.

6 UDSKUDT SKAT OG SELSKABSSKAT

	Udskudt skat	Selskabs-skat
Saldo ved årets begyndelse	0	163.018
Overført mellem sambeskattede selskaber	0	-201.122
Regulering af tidligere års skatter	0	4.104
Skat af årets resultat	0	58.003
UDSKUDT SKAT OG SELSKABSSKAT	0	24.003

Den udskudte skat påhviler materielle anlægsaktiver.

7 EVENTUALFORPLIGTELSER OG PANTSÆTNINGER M.V.

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitut på 10.157 t.kr.

Selskabet hæfter overfor køber af GFP Nordre Park Butik ApS ejendoms positive, eksterne direkte omkostninger

- ifbm. oprettelse af grundejerforening, herunder til ejerforeningen, afholdt og lejetab ifbm. eventuelt krav om juridiske eller fysisk
- lovliggørelse af ejendommen ift. ibrugtagningstilladelsen og antal boligenheder, og herunder til ejerforeningen, afholdt ifbm. eventuelt krav fra Svendborg Kommune om
- opførelse af yderligere påkrævet parkeringspladser.

Selskabet er sambeskattet med tilknyttede virksomheder. Sammen med administrationsselskabet hæfter selskabet ubegrænset og solidarisk med dattervirksomhederne inden for sambeskatningskredsen for danske selskabsskatter samt dansk kildeskat på renter, royalties og udbytter for alle tilknyttede danske selskaber i koncernen. Eventuelle senere korrektioner af den skattepligtige sambeskatningsindkomst eller kildeskatter vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

Den samlede forpligtelse udgør 58 t.kr.

8 PERSONALEFORHOLD

Virksomheden har ingen ansatte udover direktionen. Direktøren har ikke modtaget vederlag.

Penneo dokumentnøgle: 17UGV-BEZV5-9TX2E-MEGU6-O1P36-DP8UJ

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."

Claus Henrik Hildebrandt
Bestyrelsesmedlem
Serienummer: 6e41e4b8-27db-4e41-9ed8-6492d8907fae
IP: 85.203.xxx.xxx
2025-04-10 09:19:29 UTC

Nikolaj Albinus
Direktør
Serienummer: 951eaa3b-ba83-4add-ab41-03a78c3cb38b
IP: 80.62.xxx.xxx
2025-04-10 16:28:11 UTC

Nikolaj Albinus
Bestyrelsesformand
Serienummer: 951eaa3b-ba83-4add-ab41-03a78c3cb38b
IP: 80.62.xxx.xxx
2025-04-10 16:28:11 UTC

Nicolai Moltke-Leth
Bestyrelsesmedlem
Serienummer: 6c265213-e6f9-441c-8acf-cdbc53590f75
IP: 37.96.xxx.xxx
2025-04-12 10:44:52 UTC

Ole Bernhard Nielsen
REVISIONSFIRMAET EDELBO STATSAUTORISERET REVISIONSPARTNERSELSKAB CVR: 35486178
Statsautoriseret revisor
På vegne af: Revisions Firmaet Edelbo Statsautoriser…
Serienummer: fa8a85fd-b35d-46c1-867f-a780da030676
IP: 217.74.xxx.xxx
2025-04-13 07:05:00 UTC

Penneo dokumentnøgle: 17UGV-BEZV5-9TX2F-MEGU6-O1P36-DP8UJ

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. De underskrevne data er valideret vha. den matematiske hashværdi af det originale dokument. Alle kryptofrafiske beviser er indlejret i denne PDF for validering i fremtiden.

Dette dokument er forseglet med et kvalificeret elektronisk segl med brug af certifikat og tidsstempel fra en kvalificeret tillidstjenesteudbyder.

Sådan kan du verificere, at dokumentet er originalt
Når du åbner dokumentet i Adobe Reader, kan du se, at det er certificeret af **Penneo A/S**. Dette beviser, at indholdet af dokumentet er uændret siden underskriftstidspunktet. Bevis for de individuelle underskriveres digitale underskrifter er vedhæftet dokumentet.

Du kan verificere de kryptografiske beviser vha. Penneos validator, **https://penneo.com/validator**, eller andre valideringstjenester for digitale underskrifter.