



Tlf.: 96 34 73 00
aalborg@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Visionsvej 51
DK-9000 Aalborg
CVR-nr. 20 22 26 70

GAIAS ALLÉ APS

C/O BDO, VISIONSVEJ 51, 9000 AALBORG

ÅRSRAPPORT

1. JANUAR - 31. DECEMBER 2020

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 11. marts 2021

Mads Peter Veiby

CVR-NR. 37 51 62 36

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger.....	5
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	6
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Resultatopgørelse.....	7
Balance.....	8
Egenkapitalopgørelse	9
Noter.....	10-11
Anvendt regnskabspraksis.....	12-13

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Gaias Allé ApS c/o BDO Visionsvej 51 9000 Aalborg
	CVR-nr.: 37 51 62 36 Stiftet: 7. marts 2016 Hjemsted: Aalborg Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	Mads Peter Veiby
Revisor	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Visionsvej 51 9000 Aalborg
Pengeinstitut	Sydbank Vingårdsgade 21 9000 Aalborg

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 for Gaias Allé 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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020.

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

Direktionen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 1. marts 2021

Direktion:

Mads Peter Veiby

REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF FINANSIELLE OPLYSNINGER

Til kapitalejeren i Gaias Allé ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Gaias Allé ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

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

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med den internationale standard, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere ledelsen med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven, de internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er ledelsens ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtede til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, ledelsen 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.

Aalborg, den 1. marts 2021

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Georg Aaen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne26734

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er udvikling af grunde og jordstykker samt ejendomsprojekter i tilknytning hertil.

Selskabet har i året færdiggjort opførelsen af ejendomme og har solgt yderligere ejendomme. Selskabets resterende 5 ejendomme er ikke solgt og selskabet har derfor ændret formål på disse 5 ejendomme til udlejning og udlejning er således påbegyndt i 2020.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultat er positivt og anses som tilfredsstillende.

Selskabets 5 investeringsejendomme er indregnet til dagsværdi og er fastsat med udgangspunkt i en afkastbaseret model, baseret på forventet driftsresultat og et vurderet afkastkrav. I den udstrækning markedsrenter, afkastkrav eller ejendommens forhold i øvrigt ændres, kan ejendommens værdi tilsvarende ændre sig. Som følge heraf knytter der sig i sagens natur en generel usikkerhed til værdiansættelse af ejendommen.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	2020 kr.	2019 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		241.463	237.766
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		515.924	0
DRIFTSRESULTAT		757.387	237.766
Andre finansielle indtægter.....		233	0
Andre finansielle omkostninger.....	1	-305.701	-170.415
RESULTAT FØR SKAT		451.919	67.351
Skat af årets resultat.....	2	-99.377	-14.836
ÅRETS RESULTAT		352.542	52.515
 FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført resultat.....		352.542	52.515
I ALT		352.542	52.515

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2020 kr.	2019 kr.
Investeringsejendomme.....		20.500.000	0
Materielle anlægsaktiver.....	3	20.500.000	0
ANLÆGSAKTIVER.....		20.500.000	0
Projektgrunde.....		0	19.295.672
Projektgrunde.....		0	19.295.672
Andre tilgodehavender.....		40.884	909.949
Tilgodehavende selskabsskat.....		14.126	0
Periodeafgrænsningsposter.....		240.242	36.000
Tilgodehavender.....		295.252	945.949
Likvide beholdninger.....	4	12.603.555	567.358
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		12.898.807	20.808.979
AKTIVER.....		33.398.807	20.808.979
PASSIVER			
Selskabskapital.....		50.000	50.000
Overført resultat.....		1.682.313	1.329.771
EGENKAPITAL.....		1.732.313	1.379.771
Hensættelse til udskudt skat.....		113.503	0
HENSATTE FORPLIGTELSE.....		113.503	0
Gæld til realkreditinstitutter.....		14.282.908	0
Langfristede gældsforpligtelser.....	5	14.282.908	0
Gæld til realkreditinstitutter.....		114.049	0
Gæld til pengeinstitutter.....		0	6.644.254
Modtagne forudbetalinger fra kunder.....		0	50.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		550.000	2.414.684
Gæld til tilknyttede virksomheder.....		10.924.980	10.305.434
Selskabsskat.....		0	14.836
Anden gæld.....		5.681.054	0
Kortfristede gældsforpligtelser.....		17.270.083	19.429.208
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		31.552.991	19.429.208
PASSIVER.....		33.398.807	20.808.979
Eventualposter mv.....	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser.....	7		
Medarbejderforhold.....	8		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	Selskabs- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2020.....	50.000	1.329.771	1.379.771
Forslag til resultatdisponering.....		352.542	352.542
Egenkapital 31. december 2020.....	50.000	1.682.313	1.732.313

NOTER

	2020 kr.	2019 kr.	Note
Andre finansielle omkostninger			
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	104.710	85.903	1
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	200.991	84.512	
	305.701	170.415	
Skat af årets resultat			
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	-14.126	14.836	2
Regulering af udskudt skat.....	113.503	0	
	99.377	14.836	
Materielle anlægsaktiver			
		Investerings- ejendomme	3
Tilgang.....		19.984.076	
Kostpris 31. december 2020.....		19.984.076	
Årets værdireguleringer.....		515.924	
Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2020.....		515.924	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020.....		20.500.000	
<p>Selskabets investeringsejendomme består af 5 villaer beliggende i et populært villakvarter i Aalborg og er indregnet til dagsværdi. Dagsværdien er fastsat med udgangspunkt i en afkastbaseret model baseret på forventet driftsresultat, og et vurderet afkastkrav på ca. 3,60 %. I den udstrækning markedsrenter, afkastkrav eller ejendommens forhold i øvrigt ændres, kan ejendommens værdi tilsvarende ændre sig. Som følge heraf knytter der sig i sagens natur en generel usikkerhed til værdiansættelse af ejendommen.</p>			
Likvide beholdninger			
Indestående i pengeinstitut på i alt 4.154 tkr., indestår på deponeringskonti.			
Langfristede gældsforpligtelser			
	31/12 2020 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
			31/12 2019 gæld i alt
Gæld til realkreditinstitutter.....	14.396.957	114.049	14.107.193
	14.396.957	114.049	14.107.193
			0
			0

NOTER

Note

Eventualposter mv.

6

Hæftelse i sambeskatningen

Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for eventuelle kildeskatter såsom udbytteskat mv.

Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for MPV Holding ApS, der er administrationsselskab for sambeskatningen.

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

7

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut, 14.396 tkr., er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2020 udgør 20.500 tkr.

2020

2019

Medarbejderforhold

8

Antal personer beskæftiget i gennemsnit:

1

1

Selskabet administreres af ulønnet direktion.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Gaias Allé ApS for 2020 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

RESULTATOPGØRELSEN

Nettoomsætning

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætning indregnes ekskl. moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Optrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

Vareforbrug

Vareforbrug omfatter omkostninger, der afholdes for at opnå årets nettoomsætning. Herunder indgår direkte og indirekte omkostninger til råvarer og hjælpematerialer.

Andre eksterne omkostninger

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

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Forbedringer tillægges den regnskabsmæssige værdi på investeringsaktiverne og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af forbedringer.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat

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

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles til dagsværdi svarende til ejendommenes handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien fastlægges ved anvendelse af en ekstern vurdering foretaget af en sagkyndig vurderingsmand eller alternativt baseret på en anerkendt værdiansættelsesmetode, baseret på en afkastbaseret model.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til kostpris efter FIFO-princippet. I tilfælde, hvor nettorealisationseværdien er lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

Varebeholdninger består af projektgrunde/grunde under udvikling, herunder ligeledes opførelse af huse til videresalg.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

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 indkomster samt for betalte acontoskatte.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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.

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

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte låneomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.