



GAP20 Ejendomme ApS

**Skjulhøj Allé 15
2720 Vanløse**

CVR nr. 41 39 91 39

**Årsrapport for 2021
2. Regnskabsår**

Godkendt på selskabets generalforsamling den 19. maj 2022
Dirigent

Navn: Asghar Ali Aslam

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledespåtegning	2
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	3
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab for perioden 1. januar 2021 til 31. december 2021	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse for 2021	10
Balance pr. 31. december 2021	11
Egenkapitalopgørelse for 2021	13
Noter	14-15

Ledelsespåtegning

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for GAP20 Ejendomme ApS for regnskabsåret 2021.

Årsrapporten 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 2021, samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2021 til 31. december 2021.

Det er vores opfattelse, at selskabet fortsat opfylder betingelserne for at kunne fravælge revision i henhold til årsregnskabslovens bestemmelser.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vanløse, den 29. marts 2022

Direktion:

Asgar Ali Aslam

Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

Til den daglige ledelse i GAP20 Ejendomme ApS.

Vi har opstillet årsrapporten for GAP20 Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar 2021 til 31. december 2021, på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter ledelsespåtegning, ledelsesberetning, anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance 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 årsrapporten i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers 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 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 årsrapporten. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Albertslund, den 29. marts 2022

Bille & Buch-Andersen

CVR nr. 18 28 20 46

Registreret Revisionsaktieselskab, FSR - danske revisorer

Jeanette Tofte Hansen

Registreret revisor

mne31385

Selskabsoplysninger

Anpartsselskabet:

GAP20 Ejendomme ApS
Skjulhøj Allé 15
2720 Vanløse

CVR nr.: 41 39 91 39
Stiftet: 1. juni 2020
Hjemsted: Vanløse
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Direktion:

Asghar Ali Aslam

Bankforbindelse:

Nykredit

Revisor:

Bille & Buch-Andersen
Registreret Revisionsaktieselskab, FSR - danske revisorer
Holsbjergvej 31-33, 2620 Albertslund
CVR nr. 18 28 20 46

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Virksomhedens væsentligste aktivitet omfatter køb og salg af ejendomme samt hermed beslægtet virksomhed.

Usædvanlige forhold

Der er ingen usædvanlige forhold i regnskabsåret.

Usikkerhed ved indregning eller måling

Der er ingen usikkerhed ved indregning eller måling af regnskabsposter.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat blev et overskud før skat på tkr. 12, og et overskud på tkr. 9 efter skat.

Årets resultat anses for tilfredsstillende, og ledelsen forventer et positivt resultat i indeværende regnskabsår.

Selskabets aktivitet har ikke været påvirket af COVID-19 og det forventes heller ikke, at aktiviteten bliver påvirket i 2022.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke indtruffet betydningsfulde hændelser efter regnskabsårets afslutning, som forrykker årsrapportens udsagn.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten for GAP20 Ejendomme ApS for 2021 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af enkelte bestemmelser for klasse C-virksomheder.

Sammenligningstal for regnskabsåret 2020 indeholder en periode på 7 måneder og er derfor ikke fuldt ud sammenlignelig med årets tal.

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, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, 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 risici og tab, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelse

Bruttofortjeneste

I resultatopgørelsen oplyses nettoomsætningen ikke, men alene bruttofortjenesten.

Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter lejeindtægter vedrørende udlejning af ejendom, og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

Vareforbrug

Vareforbrug omfatter ejendommens driftsudgifter.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder lokaleomkostninger, kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger m.v. I posten indgår endvidere nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

Anvendt regnskabspraksis

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger opgjort ud fra henholdsvis de fastsatte restværdier og brugstider for de enkelte aktiver og eventuelle gennemførte nedskrivningstest.

Andre finansielle indtægter og omkostninger

Andre finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Andre finansielle poster omfatter gebyrer og låneomkostninger, renteindtægter og -omkostninger.

Skat af årets resultat

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning, og er sambeskattet med moderselskabet A3 Group ApS og dets øvrige dattervirksomheder.

Moderselskabet A3 Group ApS er administrationsselskab for sambeskatningen og afregner som følge heraf alle betalinger af selskabsskat med skattemyndighederne.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder 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 skattemæssigt overskud.

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

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen, omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen og omkostninger til klargøring af aktivet indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

For aktiver som medfører reetablering, bortskaffelse og oprydning, indregnes reetablerings-, bortskaffelses- og oprydningsforpligtelser som et tillæg til aktivets anskaffelssum og afskrives over brugstiden. Forpligtelserne indregnes derudover i virksomhedens forpligtelser.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

	<u>Brugstid</u>	<u>Restværdi</u>
Investerings ejendomme	20-50 år	0-20%

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under henholdsvis andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger.

Anvendt regnskabspraksis

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 henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Likvide beholdninger

Likvider omfatter likvide beholdninger, som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.

Hensatte forpligtelser og eventualforpligtelser

Hensatte forpligtelser indregnes i balancen når selskabet på balancedagen har en retlig eller en faktisk forpligtelse som resultat af en tidligere begivenhed, og det er sandsynligt, at afviklingen heraf vil medføre et træk på selskabets økonomiske ressourcer, samt at der kan foretages en pålidelig beløbsmæssig måling af forpligtelsen.

Skyldig skat og udskudt skat

Efter sambeskatningsreglerne hæfter dattervirksomheden sammen med administrationselskabet og de øvrige dattervirksomheder solidarisk for betaling af den samlede skat af sambeskatningsindkomsten over for skattemyndighederne.

Tilgodehavende og skyldige sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som tilgodehavende sambeskatningsbidrag eller skyldigt sambeskatningsbidrag.

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseret til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

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. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22%.

Sambeskatningsindkomst opgøres på baggrund af de sambeskattede selskabers skattepligtige indkomst, og fordeles i de sambeskattede selskaber i forhold til de sambeskattede selskabers andel af sambeskatningsindkomsten, opgjort i henhold til de gældende skatteretlige regler.

Anvendt regnskabspraksis

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser, som omfatter gæld til kreditinstitutter, leverandørgæld og gæld til tilknyttede virksomheder, indregnes ved lånoptagelse til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse for 2021

	Note		2020 tkr.
Bruttofortjeneste		168.312	34
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	1	<u>-38.750</u>	<u>-14</u>
Driftsresultat		129.562	20
Andre finansielle omkostninger	2	<u>-117.623</u>	<u>-26</u>
Resultat før skat		11.939	-6
Skat af årets resultat	3	<u>-2.627</u>	<u>2</u>
Årets resultat		<u>9.312</u>	<u>-4</u>
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>9.312</u>	<u>-4</u>
I alt disponering		<u>9.312</u>	<u>-4</u>
Personaleomkostninger	4		

Balance pr. 31. december 2021

Aktiver	Note	2021	2020
		tkr.	tkr.
Anlægsaktiver			
Materielle anlægsaktiver			
Investeringsejendomme	5	<u>3.311.582</u>	<u>1.639</u>
Materielle anlægsaktiver i alt		<u>3.311.582</u>	<u>1.639</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>3.311.582</u>	<u>1.639</u>
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender			
Andre tilgodehavender		96.338	0
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		<u>5.891</u>	<u>12</u>
Tilgodehavender i alt		<u>102.229</u>	<u>12</u>
Likvide beholdninger		<u>429.564</u>	<u>203</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>531.793</u>	<u>215</u>
Aktiver i alt		<u>3.843.375</u>	<u>1.854</u>

Balance pr. 31. december 2021

Passiver	Note	2021	2020
		tkr.	tkr.
Egenkapital			
Selskabskapital		40.000	40
Overført resultat		4.968	-5
Egenkapital i alt		44.968	35
Hensatte forpligtigelser			
Hensættelser til udskudt skat		20.028	12
Hensatte forpligtigelser i alt		20.028	12
Gældsforpligtigelser			
Langfristede gældsforpligtigelser			
Realkreditinstitutter	6	1.758.835	0
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.152.997	1.120
Anden gæld		617.610	606
Langfristede gældsforpligtigelser i alt		3.529.442	1.726
Kortfristede gældsforpligtigelser			
Kortfristet del af langfristet gæld	6	95.165	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		15.750	12
Anden gæld		138.022	69
Kortfristede gældsforpligtigelser i alt		248.937	81
Gældsforpligtigelser i alt		3.778.379	1.807
Passiver i alt		3.843.375	1.854
Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

Egenkapitalopgørelse for 2021

	<u>Registreret kapital mv.</u>	<u>Overført resultat</u>
Egenkapital primo	<u>40.000</u>	<u>-4.344</u>
Årets resultat	<u>0</u>	<u>9.312</u>
	<u>0</u>	<u>9.312</u>
Egenkapital, ultimo	<u>40.000</u>	<u>4.968</u>
Egenkapital, ultimo		<u><u>44.968</u></u>

Udvikling i selskabskapitalen indenfor de sidste 5 år:

	<u>Regnskabs- året 2020</u>	<u>Regnskabs- året 2021</u>
Selskabskapital, primo	<u>40.000</u>	<u>40.000</u>
Ultimo	<u>40.000</u>	<u>40.000</u>

Alle anparter har samme stemmerettigheder.

Noter

		2020 tkr.
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle 1 anlægsaktiver		
Afskrivninger på materielle anlægsaktiver	38.750	14
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver i alt	38.750	14
 2 Andre finansielle omkostninger		
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	45.313	20
Øvrige finansielle omkostninger	72.310	6
Andre finansielle omkostninger i alt	117.623	26
 3 Skat af årets resultat		
Aktuelt sambeskatningsbidrag	-5.891	-13
Regulering af udskudt skat	8.518	11
Skat af årets resultat i alt	2.627	-2
 4 Personaleomkostninger		
Gennemsnitlige antal fuldtidsbeskæftigede	1	1
 5 Investeringsejendomme		
Anskaffelsessum, primo	1.652.150	0
Tilgang i årets løb	1.711.950	1.652
Anskaffelsessum, ultimo	3.364.100	1.652
Af-/nedskrivninger, primo	-13.768	0
Årets afskrivninger	-38.750	-13
Af-/nedskrivninger, ultimo	-52.518	-13
Regnskabsmæssig værdi ultimo	3.311.582	1.639

Noter

Langfristede	Afdrag	Forfald år	Restgæld	Gæld i alt
6 gældsforpligtigelser	næste år	2 - 5	efter 5 år	ultimo
Realkreditinstitutter	95.165	369.780	1.389.055	1.854.000
Gæld til tilknyttede virksomheder	0	0	1.152.997	1.152.997
Anden gæld	0	0	617.610	617.610
Langfristede gældsforpligtigelser i alt	95.165	369.780	3.159.662	3.624.607

7 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

Eventualforpligtelser

Selskabet hæfter sammen med de øvrige sambeskattede selskaber solidarisk for betaling af den samlede skat af sambeskatningsindkomsten. Det samlede beløb fremgår af årsrapporten for A3 Group ApS, der er administrationselskab i forhold til sambeskatningen.

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 1.854 tkr., er der givet pant i grund og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2021 udgør i alt 3.332 tkr.