



**Bille & Buch-Andersen A/S**

Revision og Rådgivning

Holsbjergvej 31-33  
2620 Albertslund  
CVR nr. 18 28 20 46  
Tlf. 43 43 81 43  
www.bba.dk

## **GAP20 Ejendomme ApS**

**Skjulhøj Allé 15  
2720 Vanløse**

**CVR nr. 41 39 91 39**

**Årsrapport for 1. januar 2022 til 31. december 2022**

**3. Regnskabsår**

Godkendt på selskabets generalforsamling den 1. juni 2023

Dirigent

Navn: Asghar Ali Aslam

## Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	2
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	3
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
<b>Årsregnskab for perioden 1. januar 2022 til 31. december 2022</b>	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse for 2022	10
Balance pr. 31. december 2022	11
Egenkapitalopgørelse for 2022	13
Noter	14-15

## Ledelsespåtegning

### Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for GAP20 Ejendomme ApS for regnskabsåret 2022.

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 2022, samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2022 til 31. december 2022.

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 30. marts 2023

**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 2022 til 31. december 2022, 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 30. marts 2023  
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. 143, og et overskud på tkr. 111 efter skat.

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

### 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 2022 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af enkelte bestemmelser for klasse C-virksomheder.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

### 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, som omfatter nettoomsætning, vareforbrug, andre driftsindtægter samt andre eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

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

### Ejendommens driftsudgifter

Ejendommens driftsudgifter omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens ejendomme, herunder fællesudgifter, ejendomsskat, vedligeholdelse mv.

### 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.

### 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.

## Anvendt regnskabspraksis

### 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 administrationselskab 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>
Investeringsjendomme	50 år	0%
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år	0%

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 nettosalgpris 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 indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris, svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, så forskellen mellem nettoprovenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

## Resultatopgørelse for 2022

	Note		2021 tkr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>259.938</b>	<b>168</b>
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	1	<u>-79.473</u>	<u>-38</u>
<b>Driftsresultat</b>		<b>180.465</b>	<b>130</b>
Andre finansielle omkostninger	2	<u>-37.615</u>	<u>-118</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>142.850</b>	<b>12</b>
Skat af årets resultat	3	<u>-31.427</u>	<u>-3</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>111.423</u></b>	<b><u>9</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		<u>111.423</u>	<u>9</u>
<b>I alt disponering</b>		<b><u>111.423</u></b>	<b><u>9</u></b>
<b>Personaleomkostninger</b>	4		

## Balance pr. 31. december 2022

Aktiver	Note		2021 <u>tkr.</u>
<b>Anlægsaktiver</b>			
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			
Investeringsejendomme	5	3.244.300	3.311
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	6	<u>170.678</u>	<u>0</u>
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>		<b><u>3.414.978</u></b>	<b><u>3.311</u></b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b><u>3.414.978</u></b>	<b><u>3.311</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
<b>Tilgodehavender</b>			
Andre tilgodehavender		0	97
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		<u>0</u>	<u>5</u>
<b>Tilgodehavender i alt</b>		<b><u>0</u></b>	<b><u>102</u></b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b><u>476.219</u></b>	<b><u>430</u></b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b><u>476.219</u></b>	<b><u>532</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b><u>3.891.197</u></b>	<b><u>3.843</u></b>

## Balance pr. 31. december 2022

Passiver	Note	2021 tkr.
<b>Egenkapital</b>		
Selskabskapital	40.000	40
Overført resultat	1.269.388	5
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>1.309.388</b>	<b>45</b>
<b>Hensatte forpligtigelser</b>		
Hensættelser til udskudt skat	42.834	20
<b>Hensatte forpligtigelser i alt</b>	<b>42.834</b>	<b>20</b>
<b>Gældsforpligtigelser</b>		
<b>Langfristede gældsforpligtigelser</b>		
Realkreditinstitutter	7 1.670.129	1.759
Gæld til tilknyttede virksomheder	611.080	1.153
Anden gæld	0	617
<b>Langfristede gældsforpligtigelser i alt</b>	<b>2.281.209</b>	<b>3.529</b>
<b>Kortfristede gældsforpligtigelser</b>		
Kortfristet del af langfristet gæld	7 91.623	96
Sambeskatningsbidrag	8.621	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser	19.500	15
Anden gæld	138.022	138
<b>Kortfristede gældsforpligtigelser i alt</b>	<b>257.766</b>	<b>249</b>
<b>Gældsforpligtigelser i alt</b>	<b>2.538.975</b>	<b>3.778</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>3.891.197</b>	<b>3.843</b>
<b>Kontraktlige forpligtigelser og eventualposter m.v.</b>	8	
<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>	9	

## Egenkapitalopgørelse for 2022

	Registreret kapital mv.	Overført resultat
<b>Egenkapital primo</b>	<b>40.000</b>	<b>4.969</b>
Andre værdireguleringer af egenkapitalen	0	1.152.996
	0	1.152.996
Årets resultat	0	111.423
	<b>0</b>	<b>1.264.419</b>
<b>Egenkapital, ultimo</b>	<b>40.000</b>	<b>1.269.388</b>
<b>Egenkapital, ultimo</b>		<b>1.309.388</b>

### Udvikling i selskabskapitalen indenfor de sidste 3 år:

	Regnskabs- året 2020	Regnskabs- året 2021	Regnskabs- året 2022
Selskabskapital, primo	40.000	40.000	40.000
<b>Ultimo</b>	<b>40.000</b>	<b>40.000</b>	<b>40.000</b>

Alle anparter har samme stemmerettigheder.

## Noter

		2021 tkr.
<b>Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle</b>		
<b>1 anlægsaktiver</b>		
Afskrivninger på materielle anlægsaktiver	79.473	38
<b>Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>79.473</b>	<b>38</b>
<b>2 Andre finansielle omkostninger</b>		
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	16.971	46
Øvrige finansielle omkostninger	20.644	72
<b>Andre finansielle omkostninger i alt</b>	<b>37.615</b>	<b>118</b>
<b>3 Skat af årets resultat</b>		
Aktuelt sambeskatningsbidrag	8.621	-6
Regulering af udskudt skat	22.806	9
<b>Skat af årets resultat i alt</b>	<b>31.427</b>	<b>3</b>
<b>4 Personaleomkostninger</b>		
Gennemsnitlige antal fuldtidsbeskæftigede	1	1
<b>5 Investeringsejendomme</b>		
Anskaffelsessum, primo	3.364.100	1.652
Tilgang i årets løb	0	1.712
<b>Anskaffelsessum, ultimo</b>	<b>3.364.100</b>	<b>3.364</b>
Af-/nedskrivninger, primo	-52.518	-14
Årets afskrivninger	-67.282	-39
<b>Af-/nedskrivninger, ultimo</b>	<b>-119.800</b>	<b>-53</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>3.244.300</b>	<b>3.311</b>

## Noter

				2021
				tkr.
<b>6 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</b>				
	Tilgang i årets løb		182.869	0
	<b>Anskaffelsessum, ultimo</b>		<b>182.869</b>	<b>0</b>
	Årets afskrivninger		-12.191	0
	<b>Af-/nedskrivninger, ultimo</b>		<b>-12.191</b>	<b>0</b>
	<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>		<b>170.678</b>	<b>0</b>
	<b>Langfristede</b>	<b>Afdrag</b>	<b>Forfald år</b>	<b>Restgæld</b>
<b>7 gældsforpligtigelser</b>	<b>næste år</b>	<b>2 - 5</b>	<b>efter 5 år</b>	<b>Gæld i alt</b>
	Realkreditinstitutter	91.623	367.780	1.302.349
	Gæld til tilknyttede virksomheder	0	0	611.080
	<b>Langfristede gældsforpligtigelser i alt</b>	<b>91.623</b>	<b>367.780</b>	<b>1.913.429</b>
			<b>2.372.832</b>	

## 8 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.

## 9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 1.762 tkr., er der givet pant i grund og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør i alt 3.244 tkr.