

Gasa E&F ApS

c/o DEAS A/S
Dirch Passer Allé 76

CVR-nr. 38990330

Årsrapport

1. juli 2021 - 31. december 2021

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 28. februar 2022

Niklas Benjamin Winther Kejlskov
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning.....	4
Virksomhedsoplysninger	6
Ledelsesberetning.....	7
Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse.....	11
Balance	12
Egenkapitalopgørelse	14
Noter.....	15

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2021 - 31. december 2021 for Gasa E&F ApS.

Årsrapporten aflægges 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. juli 2021 - 31. december 2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Frederiksberg, den 28. februar 2022

Direktion

Niklas Benjamin Winther Kejlskov
Direktør

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Gasa E&F ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Gasa E&F ApS for regnskabsåret 1. juli 2021 - 31. december 2021, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter 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. juli 2021 - 31. december 2021 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 internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. 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 nødvendig 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. Fejlinformationer 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 regnskabsbrugere 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 tilsidesættelse af intern kontrol.
- * 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

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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 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 intern 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.

København Ø, den 28. februar 2022

Grant Thornton

Statsautoriseret revisionspartnerselskab

CVR-nr. 34209936

Claus Koskelin
Statsautoriseret revisor
mne30140

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	Gasa E&F ApS c/o DEAS A/S Dirch Passer Allé 76
CVR-nr.	38990330
Hjemsted	Frederiksberg
Regnskabsår	1. juli 2021 - 31. december 2021
Direktion	Niklas Benjamin Winther Kejlskov, Direktør
Revisor	Grant Thornton Statsautoriseret revisionspartnerselskab Stockholmsgade 45 2100 København Ø
CVR-nr.	34209936
Kontaktpersoner	Claus Koskelin, Statsautoriseret revisor

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består i direkte eller indirekte at eje og investere i fast ejendom, ejendomsudvikling, udlejning af fast ejendom samt al virksomhed, som efter direktionens skøn er beslægtet hermed.

Væsentlige ændringer i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets eneste aktivitet er ejerskabet og udlejningen af boligejendommene Honningvænget 91-127 og Pollenvænget 70-106, begge 8381 Tilst, og der har ikke været nogen ændringer hertil i regnskabsåret. Selskabet har omlagt regnskabsåret til 1. januar - 31. december, med omlægningsperioden 1. juli til 31. december 2021.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

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

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten for Gasa E&F ApS for 1/7 2021 - 31/12 2021 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Herudover har selskabet valgt at følge visse bestemmelser fra overliggende regnskabsklasser.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Selskabet har omlagt regnskabsåret til 1. januar - 31. december, med omlægningsperioden 1. juli - til 31. december 2021. Sammenligningstallene løber over en periode på 12 måneder.

Rapporteringsvaluta

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Huslejeindtægter indregnes lineært i lejeperioden.

Direkte omkostninger

Direkte omkostninger indeholder primært årets driftsomkostninger.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til lokaler, salg og administration mv.

Bruttotab/bruttofortjeneste

Bruttotab/bruttofortjeneste opgøres med henvisning til årsregnskabslovens §32 som et sammendrag af nettoomsætning, direkte omkostninger og andre eksterne omkostninger.

Andre driftsomkostninger

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

Finansielle poster

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

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen.

Balancen

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsjendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Renter og øvrige låneomkostninger i opførelsesperioden indregnes i kostprisen.

Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Dagsværdimålingen er klassificeret som niveau 3 i dagsværdihierarkiet. Målingen sker ved anvendelse af en discounted cash flow model, hvor de fremtidige pengestrømme ved ejerskab af investeringsjendommene tilbagediskonteres.

Anvendt regnskabspraksis

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten 'Værdiregulering af investeringsejendomme'.

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivninger på investeringsejendomme.

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger.

Udskudt skat

Udskudt skat og årets regulering heraf opgøres som skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet eller afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser i virksomheder inden for samme juridiske skatteenhed og jurisdiktion.

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.

Aktuelle skatteforpligtelser

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets forventede skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatte.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med 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, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter deposita, gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter, passiver

Periodeafgrænsningsposter opført som forpligtelser udgøres af modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende regnskabsår.

Dagsværdi

Dagsværdiansættelsen tager udgangspunkt i det primære marked. Hvis et primært marked ikke eksisterer, tages udgangspunkt i det mest fordelagtige marked, som er det marked, der maksimerer prisen på aktivet eller forpligtelsen fratrukket transaktions- og/eller transportomkostninger.

Alle aktiver og forpligtelser, som måles til dagsværdi, eller hvor dagsværdien oplyses, er kategoriseret efter dagsværdihierarkiet, som er beskrevet nedenfor:

Anvendt regnskabspraksis

Niveau 1:

Værdi opgjort ud fra dagsværdien på tilsvarende aktiver/forpligtelser på et velfungerende marked.

Niveau 2:

Værdien opgjort ud fra anerkendte værdiansættelsesmetoder på baggrund af observerbare markedsinformationer.

Niveau 3:

Værdi opgjort ud fra anerkendte værdiansættelsesmetoder, og rimelige skøn foretages på baggrund af ikke-observerbare markedsinformationer.

Resultatopgørelse

		1/7 2021 - 31/12 2021 kr.	1/7 2020 - 30/6 2021 kr.
Bruttofortjeneste		4.381.828	4.449.367
Personaleomkostninger	1	0	0
Dagsværdireguleringer af investeringsaktiver		7.000.000	26.755.674
Driftsresultat		11.381.828	31.205.041
Andre finansielle indtægter		0	16.793
Finansielle omkostninger	2	-830.722	-599.407
Resultat før skat		10.551.106	30.622.427
Skat af årets resultat	3	-2.321.243	-6.737.654
Årets resultat		8.229.863	23.884.773
Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		6.800.000	3.200.000
Overført resultat		1.429.863	20.684.773
Resultatdisponering		8.229.863	23.884.773

Balance 31. december 2021

	Note	31/12 2021 kr.	30/6 2021 kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme	4	290.100.000	283.100.000
Materielle anlægsaktiver		290.100.000	283.100.000
Anlægsaktiver		290.100.000	283.100.000
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		394.119	290.115
Andre tilgodehavender		293.682	473
Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder		1.145.471	0
Periodeafgrænsningsposter		458.226	35.751
Tilgodehavender		2.291.498	326.339
Likvide beholdninger		1.122.693	2.647.233
Omsætningsaktiver		3.414.191	2.973.572
Aktiver		293.514.191	286.073.572

Balance 31. december 2021

	Note	31/12 2021 kr.	30/6 2021 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		40.000	40.000
Overført resultat		73.718.194	72.288.332
Udbytte for regnskabsåret		6.800.000	3.200.000
Egenkapital		80.558.194	75.528.332
Hensættelser til udskudt skat		17.079.830	13.613.116
Hensatte forpligtelser		17.079.830	13.613.116
Gæld til realkreditinstitutter		190.040.519	190.694.093
Langfristede gældsforpligtelser	5	190.040.519	190.694.093
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		1.285.700	2.060.310
Modtagne forudbetalinger fra kunder		2.347.900	2.029.500
Leverandører af varer og tjenesteydelser		580.275	742.064
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.132.921	1.065.971
Anden gæld		454.097	28.599
Periodeafgrænsningsposter		34.755	311.587
Kortfristede gældsforpligtelser		5.835.648	6.238.031
Gældsforpligtelser		195.876.167	196.932.124
Passiver		293.514.191	286.073.572
Eventualforpligtelser	6		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	7		
Nærtstående parter	8		

Egenkapitalopgørelsen

	Selskabskapital	Overført resultat	Udbytte for regnskabs- året	I alt
Egenkapital 1. juli 2021	40.000	72.288.332	3.200.000	75.528.332
Udbytte	0	0	6.800.000	6.800.000
Betalt udbytte	0	0	-3.200.000	-3.200.000
Årets resultat	0	1.429.862	0	1.429.862
Egenkapital 31. december 2021	40.000	73.718.194	6.800.000	80.558.194

Virksomhedskapitalen har været uændret de seneste 5 år.

Noter

	1/7 2021 - 31/12 2021	1/7 2020 - 30/6 2021
1. Personaleomkostninger		
Selskabet har i lighed med tidligere år ingen ansatte.		
2. Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder	21.949	14.095
Andre finansielle omkostninger	808.773	585.312
	830.722	599.407
3. Skat af årets resultat		
Udskudt skat af årets resultat	2.321.243	6.737.654
	2.321.243	6.737.654
4. Investeringsejendomme		
Kostpris primo	223.423.644	211.746.211
Tilgang i årets løb, herunder forbedringer	0	11.677.433
Kostpris ultimo	223.423.644	223.423.644
Opskrivninger primo	59.676.356	32.920.682
Årets opskrivninger	7.000.000	26.755.674
Opskrivninger ultimo	66.676.356	59.676.356
Regnskabsmæssig værdi ultimo	290.100.000	283.100.000

Der er tale om 2 boliumlejnningsejendomme med i alt 110 lejligheder beliggende i Tilst ved Århus på i alt 10.948 m². Værdiansættelsen er baseret på DCF-model, diskonteringsrente på 4%.

5. Langfristede gældsforpligtelser

	Forfald efter 1 år	Forfald indenfor 1 år	Forfald efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	190.040.519	1.285.700	184.855.938
	190.040.519	1.285.700	184.855.938

6. Eventualforpligtelser

Selskabet hæfter solidarisk med de øvrige selskaber i koncernen for selskabsskatten af koncernens sambeskattede indkomst og for eventuelle kildeskatter på renter, royalties og udbytter. Den samlede selskabsskat fremgår af årsrapporten for Gasa E&F Midco ApS, der er administrationsselskabet i forhold til sambeskatningen.

Noter

1/7 2021 - 31/12 2021	1/7 2020 - 30/6 2021
--------------------------	-------------------------

7. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Til sikkerhed for selskabets gæld overfor kreditinstitutter på 192,2 mio. kr., er der stillet pant i selskabets ejendomme med en bogført værdi på 290,0 mio. kr. Der er herudover indgået en aftale med selskabets kreditinstitutter om begrænsninger i selskabets muligheder for at udlodde udbytte og tilbagebetale koncernlån. Selskabet kan kun udlodde/tilbagebetale et eventuelt positivt cash flow forudsat govenants vedrørende LTV m.v.er overholdt. Der er endvidere indgået aftale om at al gæld til koncernforbundne selskaber er efterstillet gæld til kreditinstitutterne, ligesom der er govenants knyttet til selskabets ejerstruktur.

8. Nærtstående parter

Koncernregnskabet for Aarhus Residentials Denmark AB, kan rekvireres ved henvendelse til selskabet, Aarhus Residentials Denmark AB, 10391 Stockholm Sverige.

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

Claus Koskelin

Som Statsautoriseret revisor NEM ID
RID: 33454146
Tidspunkt for underskrift: 01-03-2022 kl.: 16:28:43
Underskrevet med NemID

Niklas Benjamin Winther Kejlskov

Som Direktør NEM ID
PID: 9208-2002-2-352794043364
Tidspunkt for underskrift: 14-03-2022 kl.: 14:42:26
Underskrevet med NemID

Niklas Benjamin Winther Kejlskov

Som Dirigent NEM ID
PID: 9208-2002-2-352794043364
Tidspunkt for underskrift: 14-03-2022 kl.: 14:42:26
Underskrevet med NemID

This document has esignatur Agreement-ID: b39f18cPWQzS247159990

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at www.esignatur.dk.