

GASA D 2 ApS

Dirch Passers Allé 76,

2000 Frederiksberg

CVR-nr. 38990292

Årsrapport

1. juli 2020 - 31. december 2021

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 10. juni 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 2020 - 31. december 2021 for GASA D 2 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 2020 - 31. december 2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Frederiksberg, den 10. juni 2022

Direktion

Niklas Benjamin Winther Kejlskov
Direktør

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i GASA D 2 ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for GASA D 2 ApS for regnskabsåret 1. juli 2020 - 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 2020 - 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 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 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 10. juni 2022

Grant Thornton

Statsautoriseret revisionspartnerselskab

CVR-nr. 34209936

Claus Koskelin
Statsautoriseret revisor
mne30140

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	GASA D 2 ApS Dirch Passers Allé 76, 2000 Frederiksberg
Telefon	70302020
E-mail	info@deas.dk
CVR-nr.	38990292
Hjemsted	Frederiksberg
Regnskabsår	1. juli 2020 - 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 boligejendommen Pollenvænget 32-34, 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 2020 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 D 2 ApS for 1/7 2020 - 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.

Omlægning af regnskabsår

Selskabet har omlagt regnskabsåret fra 1. juli 2020 - 30. juni 2021 til 1. juli 2020 - 31. december 2021. Balancedagen er herefter 31. december 2021. Omlægningen af regnskabsåret skyldes tilpasning til koncernens regnskabsår.

Rapporteringsvaluta

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

Tilskud i koncernforhold

Tilskud givet til og modtaget fra moderselskabet indregnes på egenkapitalen.

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.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter lønninger og øvrige lønrelaterede omkostninger, herunder feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

Andre personaleomkostninger indregnes under andre eksterne omkostninger.

Bruttotab/bruttofortjeneste

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

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.

Anvendt regnskabspraksis

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

Investeringsejendomme 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 investeringsejendommene tilbagediskonteres.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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:

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 2020 - 31/12 2021 kr.	1/7 2019 - 30/6 2020 kr.
Bruttofortjeneste		3.953.852	-155.399
Personaleomkostninger	1	-313.518	-75.454
Dagsværdireguleringer af investeringsaktiver		24.011.452	0
Driftsresultat		27.651.786	-230.853
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder		0	2.424
Finansielle omkostninger	2	-1.423.719	-622
Resultat før skat		26.228.067	-229.051
Skat af årets resultat	3	-5.812.735	50.391
Årets resultat		20.415.332	-178.660
Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		2.300.000	0
Ekstraordinært udbytte indregnet under egenkapitalen		1.600.000	0
Overført resultat		16.515.332	-178.660
Resultatdisponering		20.415.332	-178.660

Balance 31. december 2021

	Note	31/12 2021 kr.	30/6 2020 kr.
Aktiver			
Materielle anlægsaktiver under udførelse og forudbetalinger for materielle anlægsaktiver		0	31.368.846
Investeringsjendomme	4	127.100.000	0
Materielle anlægsaktiver		127.100.000	31.368.846
Anlægsaktiver		127.100.000	31.368.846
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		104.477	0
Andre tilgodehavender		391.399	0
Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder		0	1.061.874
Periodeafgrænsningsposter		105.619	0
Tilgodehavender		601.495	1.061.874
Likvide beholdninger		299.849	57.679
Omsætningsaktiver		901.344	1.119.553
Aktiver		128.001.344	32.488.399

Balance 31. december 2021

	Note	31/12 2021 kr.	30/6 2020 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		40.000	1
Overført resultat		40.072.229	-223.021
Udbytte for regnskabsåret		2.300.000	0
Egenkapital		42.412.229	-223.020
Hensættelser til udskudt skat		7.271.521	1.085.779
Hensatte forpligtelser		7.271.521	1.085.779
Gæld til realkreditinstitutter		75.923.440	0
Modtagne forudbetalinger fra kunder		1.426.965	0
Langfristede gældsforpligtelser	5	77.350.405	0
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		363.586	0
Modtagne forudbetalinger fra kunder		11.770	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		211.888	52.237
Gæld til tilknyttede virksomheder		305.584	28.814.952
Anden gæld		21.006	2.758.451
Periodeafgrænsningsposter		53.355	0
Kortfristede gældsforpligtelser		967.189	31.625.640
Gældsforpligtelser		78.317.594	31.625.640
Passiver		128.001.344	32.488.399
Eventualforpligtelser	6		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	7		

Egenkapitalopgørelsen

	Selskabskapital	Overført resultat	Udbytte for regnskabs- året	I alt
Egenkapital 1. juli 2020	1	-223.021	0	-223.020
Kapitalforhøjelse	39.999	0	0	39.999
Udbytte	0	1.600.000	2.300.000	3.900.000
Årets resultat	0	16.515.332	0	16.515.332
Tilskud fra koncern	0	22.179.918	0	22.179.918
Egenkapital 31. december 2021	40.000	40.072.229	2.300.000	42.412.229

Der er i regnskabsåret 2020/21 sket kapitalforhøjelse med 39.999 kr. ved kontant indbetaling.

Noter

	1/7 2020 - 31/12 2021	1/7 2019 - 30/6 2020
1. Personaleomkostninger		
Lønninger	313.518	67.326
Pensioner	0	7.560
Andre omkostninger til social sikring	0	568
	313.518	75.454
Gennemsnitligt antal beskæftigede	1	1
2. Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder	691.373	0
Andre finansielle omkostninger	732.346	622
	1.423.719	622
3. Skat af årets resultat		
Udskudt skat af årets resultat	5.812.735	-50.391
	5.812.735	-50.391
4. Investeringsejendomme		
Tilgang i årets løb, herunder forbedringer	103.088.548	0
Kostpris ultimo	103.088.548	0
Opskrivninger primo	24.011.452	0
Opskrivninger ultimo	24.011.452	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	127.100.000	0

Der er tale om 1 boliumlejdningsejendom med i alt 82 lejligheder beliggende i Tilst ved Århus på i alt 3.834 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	75.923.439	363.586	74.473.578
Modtagne forudbetalinger fra kunder	1.426.965	0	1.426.965
	77.350.404	363.586	75.900.543

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 D Midco ApS, der er administrationselskabet i forhold til sambeskatningen.

7. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Til sikkerhed for selskabets gæld overfor kreditinstitut på 76,3 mio. kr., er der stillet pant i selskabets ejendomme

Noter

1/7 2020 - 31/12 2021	1/7 2019 - 30/6 2020
--------------------------	-------------------------

med en bogført værdi på 127,1 mio. kr. Der er herudover indgået en aftale med selskabets kreditinstitut 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.

Selskabets finansiering i kreditinstitut er optaget sammen med søsterselskabet GASA D1 ApS. Der er således tale om et samlet lån, hvor begge selskabet hæfter solidarisk for den samlede gæld.

Selskabets hæfter således solidarisk for søsterselskabet GASA D1 ApS' gæld til kreditinstitut på 77,8 mio. kr., ligesom søsterselskabet hæfter solidarisk for GASA D2 ApS' gæld på 76,3 mio. kr. til kreditinstitut.

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: 13-06-2022 kl.: 11:10:59
Underskrevet med NemID

Niklas Benjamin Winther Kejlskov

Som Direktør NEM ID
PID: 9208-2002-2-352794043364
Tidspunkt for underskrift: 13-06-2022 kl.: 11:47:34
Underskrevet med NemID

Niklas Benjamin Winther Kejlskov

Som Dirigent NEM ID
PID: 9208-2002-2-352794043364
Tidspunkt for underskrift: 13-06-2022 kl.: 11:47:34
Underskrevet med NemID

This document has esignatur Agreement-ID: e39a8fUwjHk247817392

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.