



CHRISTENSEN
KJÆRULFF

PERSONLIGT ENGAGEMENT

STATSAUTORISERET
REVISIONSAKTIESELSKAB

CVR: 15 91 56 41

STORE KONGENSGADE 68
1264 KØBENHAVN K

TLF: 33 30 15 15
E-MAIL: CK@CK.DK
WEB: WWW.CK.DK

GSA Ejendomme A/S

Nymøllevej 6, 3540 Lyngø

CVR-nr. 29 21 44 25

Årsrapport

1. maj 2016 - 30. april 2017

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 22. september 2017.

Dirigent



Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	5
Hovedtal og nøgletal for koncernen	6
Ledelsesberetning	7
Koncern- og årsregnskab 1. maj 2016 - 30. april 2017	
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Egenkapitalopgørelse for koncernen	14
Egenkapitalopgørelse for moderselskabet	14
Pengestrømsopgørelse	16
Noter	17
Anvendt regnskabspraksis	25



Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. maj 2016 - 30. april 2017 for GSA Ejendomme A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver koncernregnskabet og årsregnskabet et retvisende billede af koncernens og selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. april 2017, af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og af koncernens pengestrømme for regnskabsåret 1. maj 2016 - 30. april 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Lynge, den 18. august 2017

Direktion

Tom Lotz

Jørgen Hjere Nonnemann

Bestyrelse

Casper Moltke-Leth
Formand

Lars Nørgaard

Anders Steen Westermann

Jan Tøpholm



Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i GSA Ejendomme A/S

Konklusion

Vi har revideret koncernregnskabet og årsregnskabet for GSA Ejendomme A/S for regnskabsåret 1. maj 2016 - 30. april 2017, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter for såvel koncernen som selskabet samt pengestrømsopgørelse for koncernen. Koncernregnskabet og årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at koncernregnskabet og årsregnskabet giver et retvisende billede af koncernens og selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. april 2017, af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og af koncernens pengestrømme for regnskabsåret 1. maj 2016 - 30. april 2017 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 koncernregnskabet og årsregnskabet”. Vi er uafhængige af koncernen 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 koncernregnskabet og årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et koncernregnskab og et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et koncernregnskab og et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af koncernregnskabet og årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere koncernens og selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde koncernregnskabet og årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere koncernen eller selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af koncernregnskabet og årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om koncernregnskabet og 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 koncernregnskabet og årsregnskabet.



Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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 koncernregnskabet og 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 koncernens og selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af koncernregnskabet og 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 koncernens og 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 koncernregnskabet og 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 koncernen og selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af koncernregnskabet og årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om koncernregnskabet og årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.
- Opnår vi tilstrækkeligt og egnet revisionsbevis for de finansielle oplysninger for virksomhederne eller forretningsaktiviteterne i koncernen til brug for at udtrykke en konklusion om koncernregnskabet. Vi er ansvarlige for at lede, føre tilsyn med og udføre koncernrevisionen. Vi er eneansvarlige for vores revisionskonklusion.

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.



Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om koncernregnskabet og årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af koncernregnskabet og årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med koncernregnskabet og 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 koncernregnskabet eller årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

København, den 18. august 2017

Christensen Kjarulff

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
CVR-nr. 15 91 56 41

Elan Schapiro
statsautoriseret revisor



Selskabsoplysninger

Selskabet	GSA Ejendomme A/S Nymøllevej 6 3540 Lyngø
	CVR-nr.: 29 21 44 25
	Regnskabsår: 1. maj - 30. april
Bestyrelse	Casper Moltke-Leth, Formand Lars Nørgaard Anders Steen Westermann Jan Tøpholm
Direktion	Tom Lotz Jørgen Hjere Nonnemann
Revision	Christensen Kjærulff Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
Modervirksomhed	GSA Invest ApS
Associeret virksomhed	Amerac Properties Ltd, Cypem



Hovedtal og nøgletal for koncernen

	2016/17 t.kr.	2015/16 t.kr.	2014/15 t.kr.	2013/14 t.kr.
Resultatopgørelse:				
Nettoomsætning	57.518	225.139	174.933	97.148
Bruttoresultat	44.529	90.511	63.752	28.735
Resultat af ordinær primær drift	26.954	77.983	49.938	78.066
Finansielle poster, netto	352.010	-16.249	-12.946	-12.491
Årets resultat	375.036	48.161	29.651	47.510
Balance:				
Balancesum	609.797	874.541	901.071	774.683
Investeringer i materielle anlægsaktiver	186.329	237	338	765
Egenkapital	320.453	53.394	185.511	159.497
Pengestrømme:				
Driftsaktivitet	670.513	82.622	-103.120	20.323
Investeringsaktivitet	-10.085	-189	15.194	-16.344
Finansieringsaktivitet	-652.231	-84.078	80.756	-2.626
Pengestrømme i alt	8.197	-1.645	-7.170	1.353
Medarbejdere:				
Gennemsnitligt antal heltidsansatte medarbejdere	18	16	14	14
Nøgletal i %:				
Bruttomargin	77,4	40,2	36,4	29,6
Overskudsgrad (EBIT-margin)	46,9	34,6	28,5	80,4
Soliditetsgrad	51,7	6,1	20,6	20,6
Egenkapitalforrentning	200,7	40,4	17,2	35,4

Beregningen af hoved- og nøgletal følger Finansforeningens anbefalinger.



Ledelsesberetning

Koncernens væsentligste aktiviteter

Koncernen beskæftiger sig med investering, udvikling, salg og udlejning af boliger.

Usædvanlige forhold

Der har ikke været usædvanlige forhold, der har påvirket indregning eller måling i forbindelse med aflæggelse af moderselskabets eller koncernens årsrapport.

Usikkerhed ved indregning eller måling

Der har ikke været væsentlig usikkerhed ved indregning og måling i forbindelse med aflæggelse af moderselskabets eller koncernens årsrapport.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Koncernen og moderselskabet har realiseret et resultat efter skat på 370,2 mio.kr. (2015/2016: 48,1 mio.kr.) Moderselskabets egenkapital udgør herefter 315,5 mio.kr. efter udlodning af udbytte på 100 mio.kr. i regnskabsårets løb. Årets resultat og egenkapitaludvikling betegnes som meget tilfredsstillende for koncern såvel som moderselskab.

Årets resultat er særligt påvirket af avance på 359,5 mio.kr. ved salg af ejendommen A-Huset beliggende på Islands Brygge gennem salg af aktierne i STAY Copenhagen A/S. Avancen er indregnet som en finansiel indtægt i koncernregnskabet.

Koncernen har i årets løb færdiggjort en boligejendom beliggende i det nye Århusgade kvarter i Nordhavn på ca. 7.000 m². Ejendommen er udlejet under det egenudviklede STAY koncept, som består af udlejning af møblerede lejligheder med en række services tilknyttet såsom reception, rengøring, fitness, morgenmad mv.

Koncernen er som bygherre i byggefasen med yderligere ca. 17.000 m² boliger på attraktive beliggenheder i København, som successivt vil være færdige i perioden 2017-2019. Herudover har koncernen en attraktiv pipeline af kommende projekter.

Boligerne udvikles under Walls branded, som står for boliger, hvor der lægges vægt på at tilbyde unikke arkitektoniske løsninger i et eksklusivt materialevalg.

Særlige risici

Koncernen har ikke påtaget sig særlige risici ud over de for aktiviteterernes normale forretningsmæssige og finansielle risici.

Miljøforhold

Koncernens aktiviteter består som udviklingsvirksomhed ikke af egentlig produktion, der påvirker miljøet på en negativ måde.

Miljørådgivere bistår koncernen med undersøgelser forud for erhvervelse af grunde og eksisterende bygninger, således at risiko for forurening, der påvirker bygninger og mennesker, elimineres mest muligt.



Ledelsesberetning

Videnressourcer

Det er vigtigt for koncernens evne til at agere i det komplekse marked for udvikling af boliger og driften af STAY, at selskabets medarbejdere besidder de bedste kompetencer indenfor forretningsområderne. Det er derfor ledelsens målsætning at tiltrække, udvikle og fastholde branchens mest kompetente medarbejdere.

Forsknings- og udviklingsaktiviteter

Koncernen driver ikke egentlig forsknings- og udviklingsvirksomhed.

Den forventede udvikling

Ledelsen forventer et tilfredsstillende resultat for det kommende regnskabsår.



Resultatopgørelse 1. maj - 30. april

Note	Koncern		Moderselskab	
	2016/17 t.kr.	2015/16 t.kr.	2016/17 t.kr.	2015/16 t.kr.
	57.518	225.139	599	600
Nettoomsætning				
Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer	-10.820	-118.146	0	0
Andre eksterne omkostninger	-35.325	-15.812	-980	-563
Omkostninger vedrørende investeringsejendomme	-611	-670	0	0
Værdiregulering af investeringsejendomme	33.767	0	0	0
Bruttoresultat	44.529	90.511	-381	37
1 Personaleomkostninger	-17.413	-12.036	-4.965	-4.286
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	-162	-492	-14	-86
Driftsresultat	26.954	77.983	-5.360	-4.335
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	0	0	14.426	56.277
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	2.085	0	365.056	5.662
2 Andre finansielle indtægter	360.693	1.192	10	4
3 Øvrige finansielle omkostninger	-10.768	-17.441	-4.987	-11.736
Resultat før skat	378.964	61.734	369.145	45.872
4 Skat af årets resultat	-3.928	-13.599	1.048	2.289
Minoritetsinteresser	-	26	-	-
5 Årets resultat	375.036	48.161	370.193	48.161
Koncernens resultat fordeler sig således:				
Aktionærer i GSA Ejendomme A/S	370.193			
Minoritetsinteresser	4.843			
	375.036			



Balance 30. april

Note	Koncern		Moderselskab		
	2017 t.kr.	2016 t.kr.	2017 t.kr.	2016 t.kr.	
Aktiver					
Anlægsaktiver					
6	Goodwill	700	0	0	0
	Immaterielle anlægsaktiver i alt	700	0	0	0
7	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	9.959	735	0	169
8	Investeringsejendomme	208.889	0	0	0
	Materielle anlægsaktiver i alt	218.848	735	0	169
9	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	0	0	130.622	335.337
10	Kapitalandel i associeret virksomhed	0	0	0	0
	Finansielle anlægsaktiver i alt	0	0	130.622	335.337
	Anlægsaktiver i alt	219.548	735	130.622	335.506



Balance 30. april

Note	Koncern		Moderselskab		
	2017 t.kr.	2016 t.kr.	2017 t.kr.	2016 t.kr.	
Aktiver					
Omsætningsaktiver					
	Råvarer og hjælpematerialer	66	103	0	0
11	Projektejendomme	271.753	812.813	0	0
	Varebeholdninger i alt	271.819	812.916	0	0
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	4.737	6.677	0	0
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	32.564	0	182.452	121.649
12	Udskudte skatteaktiver	7.838	2.615	1.780	2.281
	Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder	0	0	1.549	4.039
	Andre tilgodehavender	50.176	39.255	198	164
13	Periodeafgrænsningsposter	4.253	1.440	0	0
	Tilgodehavender i alt	99.568	49.987	185.979	128.133
	Andre værdipapirer og kapitalandele	0	238	0	0
	Værdipapirer i alt	0	238	0	0
	Likvide beholdninger	18.862	10.665	8.786	504
	Omsætningsaktiver i alt	390.249	873.806	194.765	128.637
	Aktiver i alt	609.797	874.541	325.387	464.143



Balance 30. april

Note	Koncern		Morderselskab		
	2017 t.kr.	2016 t.kr.	2017 t.kr.	2016 t.kr.	
Passiver					
Egenkapital					
14	Virksomhedskapital	2.000	2.000	2.000	2.000
	Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	0	0	53.267	42.954
	Overført resultat	213.526	43.284	160.259	330
	Foreslået udbytte for regnskabsåret	100.000	8.000	100.000	8.000
	Egenkapital før minoritetsinteresser	315.526	53.284	315.526	53.284
	Minoritetsinteresser	4.927	-	-	-
	Egenkapital i alt	320.453	53.284	315.526	53.284
	Minoritetsinteresser	-	110	-	-
	Minoritetsinteresser i alt	0	110	0	0
Hensatte forpligtelser					
15	Andre hensatte forpligtelser	4.400	300	0	0
	Hensatte forpligtelser i alt	4.400	300	0	0
Gældsforpligtelser					
16	Gæld til realkreditinstitutter	0	188.868	0	0
17	Deposita	309	737	0	0
18	Selskabsskat	959	14.634	903	0
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	1.268	204.239	903	0



Balance 30. april

Note	Koncern		Morderselskab	
	2017 t.kr.	2016 t.kr.	2017 t.kr.	2016 t.kr.
Gæld til pengeinstitutter	251.776	175.813	0	0
Modtagne forudbetalinger fra kunder	67	150	0	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser	13.223	17.584	259	256
Gæld til tilknyttede virksomheder	0	398.572	0	409.853
19 Selskabsskat	3.623	1.706	3.004	0
Anden gæld	14.644	22.183	5.695	750
20 Periodeafgrænsningsposter	343	600	0	0
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>283.676</u>	<u>616.608</u>	<u>8.958</u>	<u>410.859</u>
Gældsforpligtelser i alt	<u>284.944</u>	<u>820.847</u>	<u>9.861</u>	<u>410.859</u>
Passiver i alt	<u>609.797</u>	<u>874.541</u>	<u>325.387</u>	<u>464.143</u>

21 Eventualposter



Egenkapitalopgørelse for koncernen

	Virksomheds- kapital t.kr.	Overført re- sultat t.kr.	Foreslået ud- bytte for regnskabs- året t.kr.	Minoritetsin- teresser t.kr.	I alt t.kr.
Egenkapital 1. maj 2015	2.000	911	182.400		185.311
Udloddet udbytte	0	0	-182.400		-182.400
Årets overførte overskud eller underskud	0	40.161	8.000		48.161
Kapitalnedsættelse overført fra selskabskapital	0	200	0		200
Egenkapitalposterings i datterselskaber	0	2.012	0		2.012
Egenkapital 1. maj 2016	2.000	43.284	8.000	110	53.394
Udloddet udbytte	0	0	-8.000	0	-8.000
Årets overførte overskud eller underskud	0	170.191	100.000	4.843	275.034
Ekstraordinært udbytte vedtaget i regnskabsåret	0	100.000	0	0	100.000
Udloddet ekstraordinært udbytte vedtaget i regnskabsåret	0	-100.000	0	0	-100.000
Egenkapitalposterings i datterselskaber	0	51	0	0	51
Øvrige reguleringer	0	0	0	-26	-26
	2.000	213.526	100.000	4.927	320.453



Egenkapitalopgørelse for moderselskabet

	Virksomheds- kapital t.kr.	Reserve for nettoopskriv- ning efter den indre værdis meto- de t.kr.	Overført re- sultat t.kr.	Foreslået ud- bytte for regnskabs- året t.kr.	I alt t.kr.
Egenkapital 1. maj 2015	2.000	0	910	182.400	185.310
Udloddet udbytte	0	0	0	-182.400	-182.400
Resultatandel	0	42.954	-2.793	8.000	48.161
Kapitalnedsættelse overført fra selskabskapital	0	0	200	0	200
Egenkapitalposterings i datterselskaber	0	0	2.013	0	2.013
Egenkapital 1. maj 2016	2.000	42.954	330	8.000	53.284
Udloddet udbytte	0	0	0	-8.000	-8.000
Resultatandel	0	10.313	159.880	100.000	270.193
Ekstraordinært udbytte vedtaget i regnskabsåret	0	0	100.000	0	100.000
Udloddet ekstraordinært udbytte vedtaget i regnskabsåret	0	0	-100.000	0	-100.000
Egenkapitalposterings i datterselskaber	0	0	49	0	49
	2.000	53.267	160.259	100.000	315.526



Pengestrømsopgørelse 1. maj - 30. april

<u>Note</u>	Koncern	
	2016/17 t.kr.	2015/16 t.kr.
Årets resultat	370.193	48.161
22 Reguleringer	-390.396	32.862
23 Ændring i driftskapital	341.942	141
Pengestrømme fra drift før finansielle poster	321.739	81.164
Renteindbetalinger og lignende	360.690	1.192
Renteudbetalinger og lignende	-10.768	-17.441
Pengestrøm fra ordinær drift	671.661	64.915
Betalt selskabsskat	-1.148	17.707
Pengestrømme fra driftsaktivitet	670.513	82.622
Køb af materielle anlægsaktiver	-10.240	-237
Salg af materielle anlægsaktiver	155	62
Køb af finansielle anlægsaktiver	0	-14
Modtagne udbytter	0	0
Pengestrømme fra investeringsaktivitet	-10.085	-189
Afdrag på langfristet gæld	-189.296	-5.761
Betalt udbytte	-108.000	-182.400
Andre pengestrømme vedrørende finansieringsaktivitet	-354.935	104.083
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet	-652.231	-84.078
Ændring i likvider	8.197	-1.645
Likvider 1. maj	10.665	12.310
Likvider 30. april	18.862	10.665
Likvider		
Likvide beholdninger	18.862	10.665
Likvider 30. april	18.862	10.665



Noter

	Koncern		Moderselskab	
	2016/17 t.kr.	2015/16 t.kr.	2016/17 t.kr.	2015/16 t.kr.
1. Personaleomkostninger				
Lønninger og gager	16.569	11.187	4.705	4.031
Pensioner	563	560	249	245
Andre omkostninger til social sikring	49	50	11	10
Personaleomkostninger i øvrigt	232	239	0	0
	17.413	12.036	4.965	4.286
Direktion	4.649	4.069	4.649	4.069
Bestyrelse	200	200	200	200
	4.849	4.269	4.849	4.269
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	18	16	2	2
Lønninger og gager indeholder hensættelse til aktiebaseret vederlæggelse på 4,1 mio. kr.				
2. Andre finansielle indtægter				
Af regnskabsposten Andre finansielle indtægter på 361 mio. kr. udgør 359,5 mio. kr. avance ved salg af et datterselskab.				
3. Øvrige finansielle omkostninger				
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	5.116	11.572	4.987	11.736
Andre finansielle omkostninger	5.652	5.869	0	0
	10.768	17.441	4.987	11.736
4. Skat af årets resultat				
Skat af årets resultat	959	12.204	0	-2.282
Årets regulering af udskudt skat	2.969	1.395	-1.048	-7
	3.928	13.599	-1.048	-2.289



Noter

	Moderselskab	
	2016/17 t.kr.	2015/16 t.kr.
5. Forslag til resultatdisponering		
Ekstraordinært udbytte vedtaget i regnskabsåret	100.000	0
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	10.313	42.954
Udbytte for regnskabsåret	100.000	8.000
Overføres til overført resultat	159.880	0
Disponeret fra overført resultat	0	-2.793
Disponeret i alt	370.193	48.161

	Koncern		Moderselskab	
	30/4 2017 t.kr.	30/4 2016 t.kr.	30/4 2017 t.kr.	30/4 2016 t.kr.
6. Goodwill				
Tilgang i årets løb	800	0	0	0
Kostpris 30. april	800	0	0	0
Årets af-/nedskrivninger	-100	0	0	0
Af- og nedskrivninger 30. april	-100	0	0	0
Regnskabsmæssig værdi 30. april	700	0	0	0
7. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar				
Kostpris 1. maj	20.404	20.719	207	150
Afgang vedrørende virksomhedsoverdragelse	-17.644	0	0	0
Tilgang i årets løb	10.673	237	0	207
Afgang i årets løb	-207	-552	-207	-150
Kostpris 30. april	13.226	20.404	0	207
Af- og nedskrivninger 1. maj	-19.669	-19.667	-38	-67
Årets af-/nedskrivninger	-876	-447	-27	-43
Af-/nedskrivninger, afhændede aktiver	17.278	445	65	72
Af- og nedskrivninger 30. april	-3.267	-19.669	0	-38
Regnskabsmæssig værdi 30. april	9.959	735	0	169



Noter

	Koncern		Moderselskab	
	30/4 2017 t.kr.	30/4 2016 t.kr.	30/4 2017 t.kr.	30/4 2016 t.kr.
8. Investeringsjendomme				
Tilgang i årets løb	175.656	0	0	0
Kostpris 30. april	175.656	0	0	0
Årets regulering til dagsværdi	33.233	0	0	0
Regulering til dagsværdi 30. april	33.233	0	0	0
Regnskabsmæssig værdi 30. april	208.889	0	0	0

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

Ved fastsættelsen af markedsværdien (bogført værdi) er følgende afkastprocenter lagt til grund:

Vægtet gennemsnitlig afkastprocent 4,5%



Noter

	Moderselskab	
	30/4 2017 t.kr.	30/4 2016 t.kr.
9. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		
Kostpris 1. maj	280.383	279.883
Tilgang i årets løb	0	500
Afgang i årets løb	-203.028	0
Kostpris 30. april	77.355	280.383
Opskrivninger 1. maj	54.954	16.663
Årets resultat før afskrivninger på goodwill	14.426	56.331
Tilbageførsel af tidligere års opskrivninger	-4.162	0
Udbytte	-12.000	-20.000
Egenkapitalposter i datterselskaber	49	2.013
Eliminering af interne avancer	0	-53
Opskrivninger 30. april	53.267	54.954
Modregnet i tilgodehavender	0	0
Modregnet i tilgodehavender og hensatte forpligtelser	0	0
Regnskabsmæssig værdi 30. april	130.622	335.337
Tilknyttede virksomheder:		
	Hjemsted	Ejerandel
STAY Management A/S	Allerød	100 %
Walls Bryggen A/S	Allerød	100 %
walls a/s	Allerød	100 %
Fredensborg Megastore ApS	Allerød	100 %
Montenegro DK d.o.o.	Podgorica, Montenegro	100 %
Walls Nordhavn A/S	Allerød	100 %
P/S Ejendomsselskabet Fortkaj	Allerød	85 %
Walls Kastellet A/S	Allerød	100 %
P/S Ejendomsselskabet Indiakaj	Allerød	85 %
Ny Kongengade ApS	Allerød	100 %



Noter

	Koncern		Moderselskab	
	30/4 2017 t.kr.	30/4 2016 t.kr.	30/4 2017 t.kr.	30/4 2016 t.kr.
10. Kapitalandel i associeret virksomhed				
Kostpris 1. maj	43.066	43.066	0	0
Kostpris 30. april	43.066	43.066	0	0
Nedskrivninger 1. maj	-43.066	-43.066	0	0
Nedskrivninger 30. april	-43.066	-43.066	0	0
Regnskabsmæssig værdi 30. april	0	0	0	0

Associeret virksomhed:

	Hjemsted	Ejerandel
Amerac Properties Ltd	Cypern	46 %

11. Projektejendomme

I kostprisen indgår byggerenter med 10.220 t.kr. mod 70.260 t.kr. sidste år.

	Koncern		Moderselskab	
	30/4 2017 t.kr.	30/4 2016 t.kr.	30/4 2017 t.kr.	30/4 2016 t.kr.
12. Udskudte skatteaktiver				
Udskudte skatteaktiver 1. maj	2.615	7.491	2.281	0
Årets regulering udskudt skat	5.223	-4.876	1.048	2.281
Afregnet sambeskatningsbidrag, moder	0	0	-1.549	0
	7.838	2.615	1.780	2.281

13. Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

14. Virksomhedskapital

Virksomhedskapital 1. maj	2.000	2.000	2.000	2.000
	2.000	2.000	2.000	2.000

Aktiekapitalen består af aktier a 1.000 kr. og multipla heraf. Kapitalen er opdelt i nom. 1.800.000 kr. A-aktier og nom. 200.000 B-aktier.



Noter

	Koncern		Moderselskab	
	30/4 2017 t.kr.	30/4 2016 t.kr.	30/4 2017 t.kr.	30/4 2016 t.kr.
15. Andre hensatte forpligtelser				
Andre hensatte forpligtelser 1. maj	300	0	0	0
Årets ændring i andre hensatte forpligtelser	4.100	300	0	0
	4.400	300	0	0
16. Gæld til realkreditinstitutter				
Gæld til realkreditinstitutter i alt	0	188.868	0	0
Heraf forfalder inden for 1 år	0	0	0	0
Gæld til realkreditinstitutter i alt	0	188.868	0	0
17. Deposita				
Deposita	309	737	0	0
	309	737	0	0
Deposita betragtes som langfristet gæld og forventes tilbagebetalt senere end 5 år fra balancedagen.				
18. Selskabsskat				
Selskabsskat i alt	959	14.634	903	0
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	0	0	0	0
19. Selskabsskat				
Skyldig selskabsskat 1. maj	1.706	-10.251	-4.039	-1.909
Afregnet sambeskatningsbidrag tidligere år	0	0	4.039	1.909
Betalt selskabsskat vedrørende sidste år	-1.990	14.148	0	0
Skyldig selskabsskat vedr. tidligere år	-284	3.897	0	0
Beregnet selskabsskat for indeværende år	959	14.634	0	0
Modtaget aconto sambeskatningsbidrag for indeværende år fra dattervirksomhed	3.907	-2.191	3.907	0
Langfristet del af selskabsskat	-959	-14.634	-903	0
	3.623	1.706	3.004	0



Noter

	Koncern		Moderselskab	
	30/4 2017 t.kr.	30/4 2016 t.kr.	30/4 2017 t.kr.	30/4 2016 t.kr.
20. Periodeafgrænsningsposter				
Periodeafgrænsningsposter	343	600	0	0
	343	600	0	0

21. Eventualposter

Eventualforpligtelser

Leasingforpligtelser:

Koncernen har indgået operationelle leasingkontrakter med en samlet restleasingydelse på t.kr. 238, heraf udgør moderselskabets restleasingsforpligtigelse t.kr. 110.

Kautionsforpligtelser:

Moderselskabet har afgivet hensigtserklæring overfor visse datterselskaber og har forpligtiget sig til at sikre datterselskabernes fortsatte drift frem til godkendelsen af årsrapport for 2017/18.

Garantiforpligtelser og andre eventualforpligtelser:

Koncernen samt moderselskab har i forbindelse med byggeprojekter afgivet bygherre- og arbejdsgarantier til en samlet værdi på t.kr. 15.640.

Der påhviler koncernen en momsreguleringsforpligtigelse pr. 30. april 2017 på ca. t.kr. 126.

Såfremt koncernens serviceapartments overgår til ikke-momspligtig aktivitet, vil der pr. 30. april 2017 blive udløst en momsreguleringsforpligtigelse på ca. 34,7 mio. kr.

Der påhviler ikke koncernen eller moderselskab eventualforpligtelser, garantier og sikkerhedsstillelser udover sædvanlige forretningsmæssige forekomne.

Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med GSA Invest ApS, CVR-nr. 75358210 som administrationselskab og hæfter forholdsmæssigt for skattekrav i sambeskatningen.

Selskabet hæfter forholdsmæssigt for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber.



Noter

21. Eventualposter (fortsat)

Sambeskatning (fortsat)

Hæftelserne udgør maksimalt et beløb svarende til den andel af kapitalen i selskabet, der ejes direkte eller indirekte af det ultimative moderselskab.

Hæftelse vedrørende forpligtelse i forbindelse med kildeskatter af udbytte, renter og royalties udgør estimeret maksimalt: 945 t.kr.

Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter eller kildeskatter mv. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.

	Koncern	
	2016/17	2015/16
	t.kr.	t.kr.
22. Reguleringer		
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	162	491
Dagsværdiregulering, investeringsejendomme	-33.767	0
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	0	0
Andre finansielle indtægter	-360.693	-1.192
Øvrige finansielle omkostninger	10.768	17.441
Aktiebaserede vederlæggelser	4.100	300
Skat af årets resultat	3.928	13.599
Udskudt skat	-19.760	160
Dagsværdiregulering, gæld	49	2.013
Øvrige reguleringer, minoritetsinteresser	4.817	50
	-390.396	32.862
23. Ændring i driftskapital		
Ændring i varebeholdninger	365.975	2.817
Ændring i tilgodehavender	-11.794	-201
Ændring i leverandørgæld og anden gæld	-12.239	-2.475
	341.942	141



Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for GSA Ejendomme A/S er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en mellemstor klasse C-virksomhed.

Ændring i anvendt regnskabspraksis som følge af ændret årsregnskabslov

Virksomheden har med virkning fra 1. januar 2016 implementeret lov nr. 738 af 1. juni 2015. Dette medfører følgende ændringer til indregning og måling for:

1 Minoritetsinteresser

Minoritetsinteressers andel af egenkapitalen pr. 1. maj 2016, t.kr. 110, er reklassificeret til minoritetsinteresser under egenkapitalen. Hidtil er minoritetsinteresser blevet indregnet som en særskilt regnskabspost mellem egenkapital og forpligtelser i balancen. I resultatopgørelsen indregnes minoritetsinteresser som en særskilt regnskabspost i ledelsens forslag til beslutning om anvendelse af årets overskud. Hidtil er minoritetsinteresser blevet indregnet som en omkostning i resultatopgørelsen.

Ingen af ovenstående ændringer har beløbsmæssig effekt for resultatopgørelsen eller balancen. Ændringen er foretaget i overensstemmelse med overgangsbekendtgørelsens § 5. Der er således ikke foretaget tilpasning af sammenligningstal.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde koncernen, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå koncernen, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiell post.



Anvendt regnskabspraksis

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, omregnes til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældsforpligtelsens opståen eller indregning i seneste årsregnskab indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

Anlægsaktiver og andre ikke-monetære aktiver, der er købt i fremmed valuta og som ikke anses for at være investeringsaktiver måles til kursen på transaktionsdagen.

Opfylder de udenlandske tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder kriterierne for selvstændige enheder, omregnes resultatopgørelserne til en gennemsnitlig valutakurs for perioden, og balanceposterne omregnes til balancedagens valutakurser. Kursdifferencer, som er opstået ved omregning af udenlandske tilknyttede virksomheders egenkapital ved årets begyndelse til balancedagens valutakurser, indregnes direkte på egenkapitalen. Dette gælder også kursdifferencer, som er opstået ved omregning af resultatopgørelser fra gennemsnitskurser til balancedagens valutakurser.

Kursregulering af mellemværender med udenlandske tilknyttede virksomheder, der anses for en del af den samlede investering i tilknyttede virksomheder, indregnes direkte i egenkapitalen. Tilsvarende indregnes valutakursgevinster og valutakurstab på lån og afledte finansielle instrumenter, som er indgået til kurssikring af selvstændige udenlandske tilknyttede virksomheder, direkte i egenkapitalen.

Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter indregnes første gang i balancen til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi. Positive og negative dagsværdier af afledte finansielle instrumenter indgår i andre tilgodehavender henholdsvis anden gæld.

Ændringer i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er beregnet til sikring af dagsværdien af et indregnet aktiv eller en indregnet forpligtelse, indregnes i resultatopgørelsen sammen med eventuelle ændringer i dagsværdien af det sikrede aktiv eller den sikrede forpligtelse.

Ændringer i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes i andre tilgodehavender eller anden gæld og i egenkapitalen.

Resultater den fremtidige transaktion i indregning af aktiver eller forpligtelser, overføres beløb, som tidligere er indregnet i egenkapitalen til kostprisen for henholdsvis aktivet eller forpligtelsen. Resultater den fremtidige transaktion i indtægter eller omkostninger, overføres beløb, som løbende er indregnet i egenkapitalen, til resultatopgørelsen i den periode, hvor det sikrede påvirker resultatopgørelsen.

For afledte finansielle instrumenter, som ikke opfylder betingelserne for behandling som sikringsinstrumenter, indregnes ændringer i dagsværdi løbende i resultatopgørelsen.



Anvendt regnskabspraksis

Ændring i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, som anvendes til sikring af nettoinvesteringer i selvstændige udenlandske tilknyttede virksomheder eller associerede virksomheder, indregnes direkte i egenkapitalen.

Koncernregnskabet

Koncernregnskabet omfatter modervirksomheden GSA Ejendomme A/S samt tilknyttede virksomheder, hvori GSA Ejendomme A/S direkte eller indirekte besidder mere end 50 % af stemmerettighederne eller på anden måde har bestemmende indflydelse. Virksomheder, hvori koncernen besidder mellem 20 % og 50 % af stemmerettighederne og udøver betydelig, men ikke bestemmende indflydelse, betragtes som associerede virksomheder, jf. koncernoversigten.

Ved konsolideringen foretages eliminering af koncerninterne indtægter og omkostninger, aktiebesiddelser, interne mellemværender og udbytter samt realiserede og urealiserede fortjenester og tab ved transaktioner mellem de konsoliderede virksomheder.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder udlignes med den forholdsmæssige andel af de tilknyttede virksomheders handelsværdi af nettoaktiver og forpligtelser på anskaffelsestidspunktet.

Nyerhvervede eller nystiftede virksomheder indregnes i koncernregnskabet fra anskaffelsestidspunktet. Solgte eller afviklede virksomheder indregnes i den konsoliderede resultatopgørelse frem til afståelsestidspunktet. Sammenligningstal korrigeres ikke for nyerhvervede, solgte eller afviklede virksomheder.

Ved køb af nye virksomheder anvendes overtagelsesmetoden, hvorefter de nytilkøbte virksomheders identificerede aktiver og forpligtelser måles til dagsværdi på erhvervelsestidspunktet. Omkostninger til omstruktureringer, som er indregnet i den overtagne virksomhed inden overtagelsesdagen og som ikke er aftalt som led i virksomhedsovertagelsen, indgår i overtagelsesbalancen og dermed fastlæggelse af goodwill. Omstruktureringer, der besluttet af den overtagne virksomhed, indregnes i resultatopgørelsen. Der tages hensyn til skatteeffekten af de foretagne omvurderinger.

Positive forskelsbeløb (goodwill) mellem kostpris og dagsværdi af overtagne identificerbare aktiver og forpligtelser, inklusiv hensatte forpligtelser til omstrukturering, indregnes under immaterielle anlægsaktiver og afskrives systematisk over resultatopgørelsen efter en individuel vurdering af den økonomiske brugstid. Negative forskelsbeløb (negativ goodwill) indregnes som en indtægt i resultatopgørelsen på overtagelsestidspunktet, når de almindelige betingelser for indregning af en indtægt er til stede.

Goodwill og negativ goodwill fra erhvervede virksomheder kan reguleres indtil 12 måneder efter overtagelsen.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse eller afvikling af tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder opgøres som forskellen mellem salgsprisen eller afviklingssummen og den regnskabsmæssige værdi af nettoaktiver på salgstidspunktet inklusiv ikke afskrevet goodwill og forventede omkostninger til salg eller afvikling.



Anvendt regnskabspraksis

Minoritetsinteresser

I koncernregnskabet indregnes de tilknyttede virksomheders regnskabsposter 100%. Minoritetsinteressernes forholdsmæssige andel af de tilknyttede virksomheders resultat og egenkapital reguleres årligt og præsenteres særskilt nedenunder resultatopgørelsen og i en særskilt hovedpost under egenkapitalen.

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. Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Vareforbrug

Vareforbrug omfatter omkostninger til køb af råvarer og hjælpematerialer med fradrag af rabatter samt årets forskydning i varebeholdninger.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer og operationelle leasingomkostninger.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser, samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.



Anvendt regnskabspraksis

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder og associeret virksomhed

I moderselskabets resultatopgørelse indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte tilknyttede virksomheders resultat efter skat efter fuld eliminering af intern avance eller tab og fradrag af afskrivning på koncerngoodwill.

Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

Moderselskabet og de danske tilknyttede virksomheder er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskatte virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

Balancen

Immaterielle anlægsaktiver

Goodwill

Erhvervet goodwill måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Idet det ikke er muligt at fastsætte et pålideligt skøn over brugstiden, er afskrivningsperioden fastsat til 10 år.

Materielle anlægsaktiver

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

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

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

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvor brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig.



Anvendt regnskabspraksis

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

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar 3-5 år

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

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 andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendomme værdiansættes ud fra en afkastbaseret model, hvor forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med et afkastkrav er fastsat af en ekstern valuar danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ”omkostninger vedrørende investeringsejendomme”.

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”værdireguleringer af ejendomme”.

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder og associeret virksomhed

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder og associeret virksomhed indregnes i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedens regnskabsmæssige indre værdi. Denne opgøres efter moderselskabets regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab samt med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden.



Anvendt regnskabspraksis

Tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi indregnes uden værdi, og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives med moderselskabets andel af den negative indre værdi i det omfang, tilgodehavendet vurderes som uerholdeligt. Såfremt den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavender, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser i det omfang, moderselskabet har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække disse virksomheders underbalance.

Nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder og associeret virksomhed overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen. Udbytter fra tilknyttede virksomheder, der forventes vedtaget inden godkendelsen af nærværende årsrapport, bindes ikke på opskrivningsreserven. Reserven reguleres med andre egenkapitalbevægelser i tilknyttede virksomheder og associeret virksomhed.

Nyerhvervede eller nystiftede virksomheder indregnes i årsregnskabet fra anskaffelsestidspunktet. Solgte eller afviklede virksomheder indregnes frem til afståelsestidspunktet.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af tilknyttede virksomheder og associeret virksomhed opgøres som forskellen mellem afståelsessummen og den regnskabsmæssige værdi af nettoaktiver på salgstidspunktet inklusive resterende koncerngoodwill samt forventede omkostninger til salg eller afvikling. Fortjeneste og tab indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Ved køb af nye tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder anvendes overtagelsesmetoden, hvorefter de nytilkøbte virksomheders aktiver og forpligtelser måles til dagsværdi på erhvervelsestidspunktet. Der indregnes en hensat forpligtelse til dækning af omkostninger ved besluttede omstruktureringer i de erhvervede virksomheder i forbindelse med købet. Der tages hensyn til skatteeffekten af de foretagne omvurderinger.

Positive forskelsbeløb (goodwill) mellem kostpris og dagsværdi af identificerbare overtagne aktiver og forpligtelser, inklusive hensatte forpligtelser til omstrukturering, indregnes under kapitalandele i tilknyttede virksomheder og associeret virksomhed og afskrives over den vurderede økonomiske brugstid, der fastlægges på baggrund af ledelsens erfaringer inden for de enkelte forretningsområder. Afskrivningsperioden udgør maksimalt 20 år og er længst for strategisk erhvervede virksomheder med en stærk markedsposition og lang indtjeningsprofil. Den regnskabsmæssige værdi af goodwill vurderes løbende og nedskrives over resultatopgørelsen i de tilfælde, hvor den regnskabsmæssige værdi overstiger de forventede fremtidige nettoindtægter fra den virksomhed eller aktivitet, som goodwill er knyttet til.

Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til kostpris på grundlag af vejede gennemsnitspriser. Er nettorealiseringsværdien lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

Kostpris for handelsvarer samt råvarer og hjælpematerialer omfatter anskaffelsespris med tillæg af hjemtagelsesomkostninger.



Anvendt regnskabspraksis

Projektejendomme

Projektejendomme består af grunde og bygninger anskaffet med henblik på projektudvikling og salg. Projektejendomme måles til anskaffelsesværdien med tillæg af omkostninger knyttet til anskaffelsen, omkostninger til renovering, entrepriseomkostninger m.v., liggeomkostninger samt direkte henførbare finansielle omkostninger.

Hvis den således opgjorte værdi overstiger nettorealiseringsværdien, bliver projektejendommene nedskrevet til nettorealiseringsværdien, og nedskrivningen indregnes i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, der er indregnet under omsætningsaktiver, måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

Egenkapital

Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode

Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode omfatter nettoopskrivning af kapitalandele i datter- og associerede virksomheder i forhold til kostpris.

Reserven kan elimineres ved underskud, realisation af kapitalandele eller ændring i regnskabsmæssige skøn.

Reserven kan ikke indregnes med et negativt beløb.

Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære generalforsamling (deklarationstidspunktet).



Anvendt regnskabspraksis

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter GSA Ejendomme A/S forholdsmæssigt over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatte på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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.

Andre hensatte forpligtelser

Hensatte forpligtelser omfatter forventede omkostninger til aktielønsordning. Hensatte forpligtelser indregnes, når koncernen som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at indfrielse af forpligtelsen vil medføre et forbrug af koncernens økonomiske ressourcer.

Hensatte forpligtelser måles til nettorealisationseværdi eller til dagsværdi, hvor opfyldelse af forpligtelsen forventes at ligge langt ude i fremtiden.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes 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 til realkreditinstitut og kreditinstitutter er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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

Periodeafgrænsningsposter

Under periodeafgrænsningsposter indregnes modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.



Pengestrømsopgørelse

Pengestrømsopgørelsen viser koncernens pengestrømme for året fordelt på driftsaktivitet, investeringsaktivitet og finansieringsaktivitet for året, årets forskydning i likvider samt likvider ved årets begyndelse og afslutning.

Likviditetsvirkningen af køb og salg af virksomheder vises separat under pengestrømme fra investeringsaktivitet. I pengestrømsopgørelsen indregnes pengestrømme vedrørende købte virksomheder fra anskaffelsestidspunktet, og pengestrømme vedrørende solgte virksomheder indregnes frem til salgstidspunktet.

Pengestrømme fra driftsaktivitet

Pengestrømme fra driftsaktivitet opgøres som årets resultat reguleret for ikke-kontante driftsposter, ændring i driftskapital samt betalt selskabsskat.

Pengestrømme fra investeringsaktivitet

Pengestrømme fra investeringsaktivitet omfatter betaling i forbindelse med køb og salg af virksomheder og aktiviteter samt køb og salg af immaterielle, materielle og finansielle anlægsaktiver.

Pengestrømme fra finansieringsaktivitet

Pengestrømme fra finansieringsaktivitet omfatter ændringer i størrelse eller sammensætning af selskabskapital og omkostninger forbundet hermed. Herudover omfatter pengestrømmene optagelse af lån, afdrag på rentebærende gæld og betaling af udbytte til selskabsdeltagere.

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger samt kortfristede værdipapirer med en løbetid under 3 måneder, der uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og som kun er forbundet med ubetydelig risiko for værdiændringer.

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registeret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Lars Nørgaard

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-748956423781

IP: 213.83.141.204

2017-09-22 15:27:43Z

NEM ID 

Tom Lotz

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-656047359495

IP: 80.199.148.55

2017-09-22 15:59:55Z

NEM ID 

Jørgen Hjere Nonnemann

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-024957430472

IP: 93.164.59.2

2017-09-22 19:42:09Z

NEM ID 

Anders Steen Westermann

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-261961215412

IP: 131.164.136.97

2017-09-23 09:35:12Z

NEM ID 

Jan Tøpholm

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-930365821564

IP: 176.22.162.232

2017-09-24 16:02:14Z

NEM ID 

Casper Moltke-Leth

Bestyrelsesformand

Serienummer: PID:9208-2002-2-386448814352

IP: 195.249.78.109

2017-09-25 07:28:05Z

NEM ID 

Elan Schapiro

Statsautoriseret revisor

På vegne af: CHRISTENSEN KJÆRULFF STATSAUTORISERET
REVISIONSAKTIESELSKAB

Serienummer: CVR:15915641-RID:1174558287756

IP: 212.98.75.202

2017-09-25 08:48:24Z

NEM ID 

Casper Moltke-Leth

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-386448814352

IP: 195.249.78.109

2017-09-25 09:25:40Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: BS666-SSHAP-7DTUW-3MGEJ-ZECLQ-AZWLE

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>