



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. oktober 2020 - 30. september 2021

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 24. februar 2022.

Casper Moltke-Leth
Dirigent



Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	5
Hovedtal og nøgletal for koncernen	6
Ledelsesberetning	7
Koncern- og årsregnskab 1. oktober 2020 - 30. september 2021	
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Egenkapitalopgørelse for koncernen	13
Egenkapitalopgørelse for moderselskabet	14
Noter	15
Anvendt regnskabspraksis	25



Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2020 - 30. september 2021 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. september 2021 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2020 - 30. september 2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Lynge, den 24. februar 2022

Direktion

Tom Lotz

Jørgen Hjere Nonnemann

Kim Nickolas Falke Karlsen

Bestyrelse

Casper Moltke-Leth
Formand

Jan Tøpholm

Lars Nørgaard

Anders Steen Westermann



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. oktober 2020 - 30. september 2021, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis for såvel koncernen som selskabet. 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. september 2021 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2020 - 30. september 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 koncernregnskabet og årsregnskabet". Vi er uafhængige af koncernen i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorerets etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. 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.



Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.

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.



Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- 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.

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 eller 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 og årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

København, den 24. februar 2022

Christensen Kjarulff

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
CVR-nr. 15 91 56 41

Elan Schapiro
statsautoriseret revisor
mne33765



Selskabsoplysninger

Selskabet	GSA Ejendomme A/S Nymøllevej 6 3540 Lyngø
	CVR-nr.: 29 21 44 25
	Stiftet: 21. december 2005
	Hjemsted: Allerød
	Regnskabsår: 1. oktober 2020 - 30. september 2021
Bestyrelse	Casper Moltke-Leth, Formand Jan Tøpholm Lars Nørgaard Anders Steen Westermann
Direktion	Tom Lotz Jørgen Hjere Nonnemann Kim Nickolas Falke Karlsen
Revision	Christensen Kjærulff Statsautoriseret Revisionsaktieselskab Store Kongensgade 68 1264 København K
Modervirksomhed	GSA Invest ApS



Hovedtal og nøgletal for koncernen

	2020/21	2019/20	2018/19	2017/18	2016/17
	t.kr.	t.kr.	t.kr.	t.kr.	t.kr.
Resultatopgørelse:					
Bruttofortjeneste	13.803	9.067	9.050	2.481	0
Resultat af primær drift	26.441	32.635	1.702	11.369	23.794
Finansielle poster, netto	-4.815	-835	-947	-1.021	8.357
Årets resultat	16.819	25.207	500	8.260	26.309
Balance:					
Balancesum	855.185	881.702	929.933	869.529	809.790
Investeringer i materielle anlægsaktiver	1.865	8.609	1.438	9.749	7.739
Egenkapital	236.133	262.903	240.226	239.726	236.464
Medarbejdere:					
Gennemsnitligt antal heltidsansatte medarbejdere	17	19	24	21	20
Nøgletal i %:					
Soliditetsgrad	27,5	29,9	25,8	29,2	51,7
Egenkapitalforrentning	6,8	10,0	0,2	3,5	9,4
Overskudsgrad	12,7	11,9	5,1	15,1	35,4
Bruttomargin	20,2	17,5	27,3	37,7	58,4

Beregningen af hoved- og nøgletal følger Finansforeningens anbefalinger.



Ledelsesberetning

Koncernens væsentligste aktiviteter

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

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Koncernen har realiseret et resultat før skat på 21,6 mio. mio.kr. Resultatet efter skat udgør 16,8 mio.kr. Egenkapitalen udgør 236,1 mio.kr. Årets resultat og egenkapitaludvikling betegnes som tilfredsstillende under hensyntagen til de nedennævnte usædvanlige forhold.

Selskabets investeringsejendomme er udlejet under det egenudviklede STAY koncept, som består af udlejning af møblerede lejligheder med en række hotellignende services tilknyttet.

Herudover er koncernen i byggeproces med en ejendom på ca. 12.000 m² beliggende direkte til vandet i Nordhavn, som forventes ibrugtaget i regnskabsåret 2021/2022.

Ejerlejlighedspriserne på koncernens ejendomme har været stigende såvel i regnskabsårets løb samt efter statusdagen.

Koncernens projekter udvikles under walls branded, som står for ejerlejligheder på primære beliggenheder, hvor der lægges vægt på at tilbyde unikke arkitektoniske løsninger i et eksklusivt materialevalg.

Usædvanlige forhold

Udbruddet af Coronavirus har givet udfordringer og risici for selskabet i indeværende regnskabsår.

Der er truffet en række foranstaltninger med henblik på at sikre medarbejdernes helbred og sundhed. Virusudbruddet har medført usikkerhed såvel politisk og samfundsmæssigt som for koncernen. Virusudbruddet og de deraf følgende restriktioner i rejsemønstre og aktiviteter har påvirket årets udlejningsaktivitet i et vist omfang, mens ejerlejlighedspriserne på koncernen ejendomme ikke har været negativt påvirket. Ledelsen har vurderet, at koncernen ikke i nævneværdig grad vil være påvirket af coronavirus i det kommende regnskabsår.

Koncernens nuværende og planlagte aktiviteter giver ikke anledning til særlige finansielle risici, og koncernens likviditetsberedskab forventes at være sikret i tilstrækkeligt omfang.

Der har ikke været andre usædvanlige forhold, der har påvirket indregningen eller målingen i forbindelse med aflæggelsen af moderselskabets eller koncernens årsrapport.

Usikkerhed ved indregning eller måling

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

Finansielle risici og brug af finansielle instrumenter

Renterisici



Ledelsesberetning

Koncernen har indgået renteswapaftale til begrænsning af renterisici på variabelt forrentet byggekredit med en restgæld på 95.453 t.kr. Renteswappen løber i hele lånets løbetid. Ændringer i markedsværdien renteswappen indregnes direkte på egenkapitalen. Oversigt over sikringstransaktioner vedrørende renteswapaftaler, der indregnes direkte på egenkapitalen, er vist i note 7 om finansielle risici.

Koncernen har ikke påtaget sig særlige risici ud over de for aktiviteterne 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 ejendomme, således at risiko for forurening, der påvirker bygninger og mennesker, elimineres mest muligt.

Videnressourcer

Det er vigtigt for koncernens evne til at agere i det komplekse marked for udvikling af ejendomme og driften af STAY, at koncernens medarbejdere besidder de bedste kompetencer inden for forretningsområderne. Det er derfor ledelsens målsætning at tiltrække, udvikle og fastholde branchernes 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. oktober - 30. september

Note	Koncern		Moderselskab		
	2020/21 t.kr.	2019/20 t.kr.	2020/21 t.kr.	2019/20 t.kr.	
	13.803	9.067	-781	-215	
	Værdiregulering af investeringsejendomme	28.019	38.885	0	0
2	Personaleomkostninger	-12.056	-12.152	-4.640	-4.655
	Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	-3.325	-3.165	0	0
	Driftsresultat	26.441	32.635	-5.421	-4.870
	Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	0	0	19.649	26.331
	Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	0	3.000	6.154	6.373
	Andre finansielle indtægter	0	2.083	0	0
3	Øvrige finansielle omkostninger	-4.815	-5.918	-4.311	-2.935
	Resultat før skat	21.626	31.800	16.071	24.899
4	Skat af årets resultat	-4.807	-6.593	767	316
5	Årets resultat	16.819	25.207	16.838	25.215
	Koncernens resultat fordeler sig således:				
	Aktionærer i GSA Ejendomme A/S	16.838	25.215		
	Minoritetsinteresser	-19	-8		
	16.819	25.207			



Balance 30. september

Note	Koncern		Moderselskab		
	2021 t.kr.	2020 t.kr.	2021 t.kr.	2020 t.kr.	
Aktiver					
Anlægsaktiver					
6	Goodwill	258	358	0	0
	Immaterielle anlægsaktiver i alt	258	358	0	0
7	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	11.983	14.756	0	0
8	Investeringsjendomme	547.007	517.575	0	0
	Materielle anlægsaktiver i alt	558.990	532.331	0	0
9	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	0	0	213.738	188.862
10	Deposita	3.089	57	0	0
	Finansielle anlægsaktiver i alt	3.089	57	213.738	188.862
	Anlægsaktiver i alt	562.337	532.746	213.738	188.862
Omsætningsaktiver					
	Råvarer og hjælpematerialer	65	27	0	0
11	Projektejendomme	269.027	160.395	0	0
12	Aktiver bestemt for salg	6.600	157.523	0	0
	Varebeholdninger i alt	275.692	317.945	0	0
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	1.904	1.406	0	0
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	0	0	201.612	221.376
13	Udskudte skatteaktiver	0	0	11	470
	Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder	0	0	1.226	0
	Andre tilgodehavender	8.383	5.232	52	113
14	Periodeafgrænsningsposter	1.564	977	0	0
	Tilgodehavender i alt	11.851	7.615	202.901	221.959
	Likvide beholdninger	5.305	23.396	901	4.960
	Omsætningsaktiver i alt	292.848	348.956	203.802	226.919
	Aktiver i alt	855.185	881.702	417.540	415.781



Balance 30. september

Note	Koncern		Moderselskab	
	2021 t.kr.	2020 t.kr.	2021 t.kr.	2020 t.kr.
Passiver				
Egenkapital				
Virksomhedskapital	2.000	2.000	2.000	2.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	0	0	68.083	43.206
Reserve for sikringstransaktioner	3.723	-2.427	0	0
Overført resultat	<u>229.654</u>	<u>263.738</u>	<u>165.293</u>	<u>218.104</u>
Egenkapital før minoritetsinteresser	235.377	263.311	235.376	263.310
Minoritetsinteresser	<u>756</u>	<u>-408</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Egenkapital i alt	<u>236.133</u>	<u>262.903</u>	<u>235.376</u>	<u>263.310</u>
Hensatte forpligtelser				
15 Hensættelser til udskudt skat	20.124	25.140	0	0
16 Andre hensatte forpligtelser	<u>0</u>	<u>4.953</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Hensatte forpligtelser i alt	<u>20.124</u>	<u>30.093</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Gældsforpligtelser				
17 Gæld til realkreditinstitutter	<u>351.432</u>	<u>354.378</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>351.432</u>	<u>354.378</u>	<u>0</u>	<u>0</u>



Egenkapitalopgørelse for koncernen

	Virksom- hedskapital t.kr.	Reserve for nettoop- skrivning efter den indre værdis- metode t.kr.	Reserve for sikringstra- saktioner t.kr.	Overført resultat t.kr.	Minoritets- interesser t.kr.	I alt t.kr.
Egenkapital 1. oktober 2019	2.000	0	0	238.159	0	240.159
Resultatandel	0	0	-2.427	27.642	0	25.215
Egenkapitalreguleringer i datterselskaber	0	0	0	-2.063	0	-2.063
Egenkapital 1. oktober 2020	2.000	0	-2.427	263.738	0	263.311
Resultatandel	0	0	6.150	10.688	0	16.838
Udloddet ekstraordinært udbytte vedtaget i regnskabsåret	0	0	0	-50.000	0	-50.000
Egenkapitalreguleringer i datterselskaber	0	0	0	5.228	0	5.228
	2.000	0	3.723	229.654	0	235.377



Egenkapitalopgørelse for moderselskabet

	Virksom- hedskapital t.kr.	Reserve for nettoop- skrivning efter den indre værdis metode t.kr.	Overført re- sultat t.kr.	I alt t.kr.
Egenkapital 1. oktober 2019	2.000	21.938	216.221	240.159
Resultatandel	0	21.268	3.947	25.215
Egenkapitalreguleringer i datterselskaber	0	0	-2.064	-2.064
Egenkapital 1. oktober 2020	2.000	43.206	218.104	263.310
Resultatandel	0	24.877	-58.039	-33.162
Ekstraordinært udbytte vedtaget i regnskabsåret	0	0	50.000	50.000
Udloddet ekstraordinært udbytte vedtaget i regnskabsåret	0	0	-50.000	-50.000
Egenkapitalreguleringer i datterselskaber	0	0	5.228	5.228
	2.000	68.083	165.293	235.376



Noter

1. Særlige poster

Særlige poster omfatter væsentlige indtægter fra kompensationspakker fra den danske stat som følge af Covid-19, og udgør i alt t.kr. 0 (sidste år t.kr. 2.388).

	Koncern		Moderselskab	
	2020/21 t.kr.	2019/20 t.kr.	2020/21 t.kr.	2019/20 t.kr.
2. Personaleomkostninger				
Lønninger og gager	11.335	11.407	4.357	4.378
Pensioner	594	608	271	267
Andre omkostninger til social sikring	49	50	12	10
Personaleomkostninger i øvrigt	78	87	0	0
	12.056	12.152	4.640	4.655
Direktion	4.510	4.427	4.511	4.427
Bestyrelse	200	200	200	200
Direktion og bestyrelse	4.710	4.627	4.711	4.627
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	17	19	2	2
3. Øvrige finansielle omkostninger				
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	845	2.643	2.896	2.857
Andre finansielle omkostninger	3.970	3.275	1.415	78
	4.815	5.918	4.311	2.935
4. Skat af årets resultat				
Skat af årets resultat	14.042	756	-767	-315
Årets regulering af udskudt skat	-9.235	5.837	0	-1
	4.807	6.593	-767	-316



Noter

	Morderselskab	
	2020/21 t.kr.	2019/20 t.kr.
5. Forslag til resultatdisponering		
Ekstraordinært udbytte vedtaget i regnskabsåret	50.000	0
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	24.877	21.268
Overføres til overført resultat	0	3.947
Disponeret fra overført resultat	-58.039	0
Disponeret i alt	16.838	25.215

	Koncern		Morderselskab	
	30/9 2021 t.kr.	30/9 2020 t.kr.	30/9 2021 t.kr.	30/9 2020 t.kr.
6. Goodwill				
Kostpris 1. oktober	800	800	0	0
Kostpris 30. september	800	800	0	0
Af- og nedskrivninger 1. oktober	-442	-342	0	0
Årets afskrivninger	-100	-100	0	0
Af- og nedskrivninger 30. september	-542	-442	0	0
Regnskabsmæssig værdi 30. september	258	358	0	0



Noter

	Koncern		Moderselskab	
	30/9 2021 t.kr.	30/9 2020 t.kr.	30/9 2021 t.kr.	30/9 2020 t.kr.
7. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar				
Kostpris 1. oktober	28.041	23.204	0	0
Tilgang i årets løb	452	4.837	0	0
Kostpris 30. september	28.493	28.041	0	0
Af- og nedskrivninger 1. oktober	-13.285	-10.220	0	0
Årets afskrivninger	-3.225	-3.065	0	0
Af- og nedskrivninger 30. september	-16.510	-13.285	0	0
Regnskabsmæssig værdi 30. september	11.983	14.756	0	0
8. Investeringsejendomme				
Kostpris 1. oktober	456.098	366.362	0	0
Overførsler fra varebeholdning og aktiver til salg	0	178.406	0	0
Overførsler til aktiver til salg	0	-92.442	0	0
Tilgang i årets løb	1.413	3.772	0	0
Kostpris 30. september	457.511	456.098	0	0
Regulering til dagsværdi 1. oktober	61.477	81.323	0	0
Årets regulering til dagsværdi	28.019	38.635	0	0
Overførsler	0	-58.481	0	0
Regulering til dagsværdi 30. september	89.496	61.477	0	0
Regnskabsmæssig værdi 30. september	547.007	517.575	0	0



8. Investeringsejendomme (fortsat)

Koncernens ejendomsportefølje består af fire investeringsejendomme i København beliggende på Bryggen, Kastellet og Nordhavn. Investeringsejendommene udlejes som serviceapartments efter STAY-konceptet. Investeringsejendommene indeholder også enkelte erhvervslejemål samt en parkeringskælder med erhvervsmæssig udlejning.

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.

Nøglefaktorer anvendt ved beregning af dagsværdi for ejendommene ved anvendelse af afkastbaseret model er:

- Serviceapartments, København: Afkastkrav 2,2% - 2,9% og nettolejeindtægt 13.718 t.kr. pr. år
- Parkeringskælder, København: Afkastkrav 5,5% og nettolejeindtægt 1.567 t.kr. pr. år

Følsomhedsanalyse:

Ændringer i afkastsatserne har væsentlig betydning for målingen af investeringsejendommene. Markedsudviklingen kan medføre et ændret krav til forrentningen af fast ejendom.

Nedenstående oversigt viser, hvorledes målingen af ejendomsporteføljen påvirkes, når afkastsatserne ændres i henholdsvis op- og nedadgående retning:

Afkast%	Værdi af ejendomsportefølje t.kr.	Regnskabsmæssig værdi t.kr.	Regulering t.kr.
-0,5%	673.522	547.007	126.515
+0,5%	461.140	547.007	85.867



Noter

	Koncern		Moderselskab	
	30/9 2021 t.kr.	30/9 2020 t.kr.	30/9 2021 t.kr.	30/9 2020 t.kr.
9. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder				
Kostpris 1. oktober	0	0	145.656	117.656
Tilgang i årets løb	0	0	0	28.000
Kostpris 30. september	0	0	145.656	145.656
Opskrivninger 1. oktober	0	0	43.206	21.938
Årets resultat før afskrivninger på goodwill	0	0	19.648	23.331
Egenkapitalposter i datterselskaber	0	0	5.228	-2.063
Opskrivninger 30. september	0	0	68.082	43.206
Regnskabsmæssig værdi 30. september	0	0	213.738	188.862
Tilknyttede virksomheder:			Hjemsted	Ejerandel
Walls Bryggen Parkering A/S			Allerød	100 %
STAY Management A/S			Allerød	100 %
Walls Bryggen A/S			Allerød	100 %
walls a/s			Allerød	100 %
Walls Nordhavn A/S			Allerød	100 %
Walls Nordhavn II A/S			Allerød	100 %
Walls Kastelet A/S			Allerød	100 %
Fredensborg Megastore ApS under frivillig likvidation			Allerød	100 %
P/S Ejendomsselskabet Stubkaj			Allerød	85 %
P/S Ejendomsselskabet Indiakaj			Allerød	100 %
P/S Ejendomsselskabet Fortkaj			Allerød	100 %
Montenegro DK d.o.o. under frivillig likvidation		Podgoria, Montenegro		100 %



Noter

	Koncern		Moderselskab	
	30/9 2021	30/9 2020	30/9 2021	30/9 2020
	t.kr.	t.kr.	t.kr.	t.kr.
10. Deposita				
Kostpris 1. oktober	57	7	0	0
Tilgang i årets løb	3.032	50	0	0
Kostpris 30. september	3.089	57	0	0
Regnskabsmæssig værdi 30. september	3.089	57	0	0
Koncern og moderselskab				
11. Projektejendomme				
I kostprisen indgår byggerenter med 4.686 t.kr. mod 1.631 t.kr. sidste år.				
12. Aktiver bestemt for salg				
I kostprisen indgår byggerenter med 0 t.kr. mod 0 t.kr. sidste år.				
13. Udskudte skatteaktiver				
Regulering af udskudt skat/ovfr. til tilgodehavende skat	0	0	11	470
	0	0	11	470
14. Periodeafgrænsningsposter				
Periodeafgrænsningsposter omfatter forudbetalte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.				



Noter

	Koncern		Moderselskab	
	30/9 2021 t.kr.	30/9 2020 t.kr.	30/9 2021 t.kr.	30/9 2020 t.kr.
15. Hensættelser til udskudt skat				
Hensættelser til udskudt skat 1. oktober	25.140	21.772	0	0
Udskudt skat af årets resultat samt afregning af sambeskatningsbidrag	-6.491	3.950	0	0
Udskudt skat indregnet direkte på egenkapitalen	1.475	-582	0	0
	20.124	25.140	0	0
Udskudt skat påhviler følgende poster:				
Immaterielle anlægsaktiver	57	47	0	0
Materielle anlægsaktiver	20.440	15.277	0	0
Omsætningsaktiver	3.458	14.553	0	0
Hensættelser	0	-1.090	0	0
Anden gæld	-3.831	-743	0	0
Fremført underskud fra tidligere år	0	-2.904	0	0
	20.124	25.140	0	0
16. Andre hensatte forpligtelser				
Andre hensatte forpligtelser 1. oktober	4.953	4.725	0	0
Årets ændring i andre hensatte forpligtelser	-4.953	228	0	0
	0	4.953	0	0
Forfaldstidspunkterne forventes at blive:				
0-1 år	0	4.953	0	0
	0	4.953	0	0
17. Gæld til realkreditinstitutter				
Gæld til realkreditinstitutter i alt	354.465	357.298	0	0
Heraf forfalder inden for 1 år	-3.033	-2.920	0	0
	351.432	354.378	0	0
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	344.198	344.313	0	0



18. Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter omfatter forudbetalte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

19. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter og pengeinstitutter, t.kr. 406.034, er der givet pant i investeringsejendomme og projektejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2021 udgør ialt t.kr. 792.577.

20. Eventualposter

Eventualforpligtelser

Leasingforpligtelser:

Koncernen har indgået operationelle leasing- og lejeforpligtelser med en samlet restleasing- og restlejejdelse på t.kr. 43.949, heraf udgør moderselskabets restleasingsforpligtigelse t.kr. 61.

Kautionsforpligtelser:

Moderselskabet har afgivet hensigtserklæring overfor datterselskaberne P/S Ejendomsselskabet Stubkaj, P/S Ejendomsselskabet Indiakaj, Walls Nordhavn A/S og Walls Kastellet A/S og har forpligtiget sig til at sikre datterselskabernes fortsatte drift frem til godkendelsen af årsrapporter for 2021/22.

Garantiforpligtelser og andre eventualforpligtelser:

Koncernen har i forbindelse med byggeprojekter afgivet bygherre- og arbejdsgarantier til en samlet værdi på t.kr. 4.090, samt deponeret ejerpantebreve på i alt t.kr. 360.000 til sikkerhed for bankgæld.

Anden sikkerhedsstillelse er givet til Grundejerforeningen Århusgadekvarter med 336 t.kr. samt til Udviklingselskabet By & Havn I/S med 1.248 t.kr.

Såfremt koncernens serviceapartments overgår til ikke-momspligtig aktivitet, vil der pr. 30. september 2021 blive udløst en momsreguleringsforpligtigelse på ca. t.kr. 55.600.

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

Sambeskatning

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



20. Eventualposter (fortsat)

Sambeskatning (fortsat)

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

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

De sambeskattede virksomheders samlede, kendte nettoforpligtelse vedrørende selskabsskat fremgår af årsregnskabet for administrationsselskabet.

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

21. Finansielle risici

Renterisici

Det er koncernens politik, at renterisici på væsentlige, langsigtede lån begrænses. Politikken efterleves ved enten at optage fast forrentede lån eller ved at afdække renterisikoen på et variabelt forrentet lån med en renteswap, der konverterer den variable rente til en fast rente.



21. Finansielle risici (fortsat)

Renterisici (fortsat)

Koncernen har indgået renteswapaftale til begrænsning af renterisici på variabelt forrentet prioritetslån med en restgæld på 95.453 t.kr. Renteswappen løber i hele lånets løbetid. Ændringer i markedsværdien af renteswappen indregnes direkte på egenkapitalen. Oversigt over sikringstransaktioner vedrørende renteswapaftaler, der indregnes direkte på egenkapitalen, er vist nedenfor i t.kr.

Ændringerne i markedsværdien af renteswappen er indregnet i moderselskabets egenkapital med 85%, da moderselskabet ejer 85% af P/S Ejendomsselskabet Stubkaj som har optaget renteswappen.

	Sikringstrans- aktion brutto	Skat heraf	Sikringstrans- aktion netto
Saldo 1. oktober	-2.645.328	581.972	-2.063.356
Årets bevægelse	6.702.941	-1.474.647	5.228.294
Saldo 30. september	4.057.613	-892.675	3.164.938

Renteswappens dagsværdi (niveau 2 i dagsværdihierarkiet) er værdiansat til den basisværdi selskabets kreditinstitut har beregnet, og der er ikke korrigeret for egen kreditrisiko, idet selskabets kreditinstitut har sikkerhed i ejendommen, og kreditrisiko skønnes at være tilnærmelsesvist den samme både for selskabet og for kreditinstituttet.

Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste år.

22. Nærtstående parter

Transaktioner

Årets transaktioner med nærtstående parter er sket på markedslignende vilkår.



Anvendt regnskabspraksis

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

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

I henhold til årsregnskabslovens § 86, stk. 4 er der ikke udarbejdet pengestrømsopgørelse for virksomheden, idet denne er indeholdt i pengestrømsopgørelsen i koncernregnskabet for GSA Invest ApS.

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.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

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

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 klassificeret som og opfylder kriterierne for sikring af dagsværdien af et indregnet aktiv eller en indregnet forpligtelse, indregnes i resultatopgørelsen sammen med ændringer i dagsværdien af det sikrede aktiv eller den sikrede forpligtelse.

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



Anvendt regnskabspraksis

Resulterer den fremtidige transaktion i indregning af aktiver eller forpligtelser, overføres beløb, som tidligere er indregnet i egenkapitalen til kostprisen for henholdsvis aktivet eller forpligtelsen. Resulterer 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 vælges indregnet som sikringsinstrumenter, indregnes ændringer i dagsværdi løbende i resultatopgørelsen.

Dagsværdihierarkiet

Selskabet anvender dagsværdibegrebet til indregning af værdien af finansielle instrumenter. Dagsværdien defineres som den pris, der kan opnås ved at sælge et aktiv eller skal betales for at overdrage en forpligtelse i en almindelig transaktion på et marked med uafhængige parter. Dagsværdiansættelse tager udgangspunkt i et primært marked. Der er fire niveauer i dagsværdihierarkiet til opgørelse af værdien:

1. Opgørelse ud fra dagsværdi i et tilsvarende marked
2. Opgørelse efter anerkendte værdiansættelsesmetoder på baggrund af observerbare markedsinformationer
3. Opgørelse ud fra anerkendte værdiansættelsesmetode og rimelige skøn.
4. Kostpris

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.

Konsolideringspraksis

Koncernregnskabet er udarbejdet som et sammendrag af moderselskabets og de tilknyttede virksomheders årsregnskaber ved sammenlægning af ensartede regnskabsposter opgjort efter koncernens regnskabspraksis.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder udlignes med den forholdsmæssige andel af de tilknyttede virksomheders handelsværdi af nettoaktiver og forpligtelser på det tidspunkt, hvor der opnås kontrol.

I koncernregnskabet indregnes tilknyttede virksomheders regnskabsposter 100%. Minoritetsinteressernes andel af årets resultat og af egenkapitalen i tilknyttede virksomheder, der ikke ejes 100%, indgår i koncernens resultat og egenkapital, men præsenteres separat.

Køb og salg af minoritetsinteresser under fortsat bestemmende indflydelse indregnes direkte på egenkapitalen som en transaktion mellem kapitalejere.

Minoritetsinteresser

Minoritetsinteresser udgør en andel af koncernens samlede egenkapital. Årets resultat fordeles i resultatdisponeringen på den del, som kan henføres til minoriteterne og den del, som kan henføres til modervirksomhedens kapitalejere.



Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

Virksomheden har som fortolkningsbidrag for indregning af nettoomsætning valgt IAS 11 og IAS 18.

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 eksklusiv moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

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

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

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

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

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.



Anvendt regnskabspraksis

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

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 goodwill og tillæg af negativ goodwill.

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.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning med tilknyttede virksomheder.

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

Øvrige 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 fremover 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.



Anvendt regnskabspraksis

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvor brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig, og den enkelte bestanddel udgør en væsentlig del af den samlede kost pris.

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

	Brugstid	Restværdi
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-5 år	0-20 %

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.

Leasingkontrakter

Leasingkontrakter behandles som operationel leasing. Ydelser i forbindelse med operationel leasing og øvrige lejeaftaler indregnes i resultatopgørelsen over kontraktens løbetid. Koncernens samlede forpligtelse vedrørende operationelle leasingaftaler og lejeaftaler oplyses under eventualposter.

Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af såvel immaterielle som materielle anlægsaktiver samt kapitalandele i tilknyttede virksomheder vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdien er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdi fratrukket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tidligere indregnede nedskrivninger tilbageføres, når betingelsen for nedskrivningen ikke længere består. Nedskrivninger på goodwill tilbageføres ikke.

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes købspris, eventuelle direkte tilknyttede omkostninger og forventede forpligtigelser.



Anvendt regnskabspraksis

Investeringsjendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendommene værdiansættes ud fra en afkastbaseret model, hvor forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med et afkastkrav danner grundlag for ejendommenes 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”.

Investeringsjendomme 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

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder indregnes og måles efter den indre værdis metode. Indre værdis metode anvendes som en konsolideringsmetode.

I balancen indregnes kapitalandele i tilknyttede virksomheder 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. Negativ goodwill indregnes i resultatopgørelsen ved købet af kapitalandelen. Vedrører den negative goodwill overtagne eventualforpligtelser, indtægtsføres negativ goodwill først, når eventualforpligtelserne er afviklet eller bortfaldet.

Koncerngoodwill afskrives over den vurderede økonomiske levetid, der fastlægges på baggrund af ledelsens erfaringer inden for de enkelte forretningsområder. Koncerngoodwill afskrives lineært over afskrivningsperioden, der udgør 5-20 år. Afskrivningsperioden er fastlagt ud fra en vurdering af, at der er tale om strategisk erhvervede virksomheder med en stærk markedsposition og langsigtet indtjeningsprofil.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder med regnskabsmæssig negativ indre værdi måles til 0 kr., og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives, i det omfang tilgodehavendet er uerholdeligt. I det omfang modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække en underbalance, der overstiger tilgodehavendet, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser.



Anvendt regnskabspraksis

Nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder 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.

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

Ved køb af virksomheder anvendes overtagelsesmetoden.

Deposita

Deposita måles til amortiseret kostpris og udgøres af huslejedeposita mv.

Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til kostpris efter FIFO-metoden. Er nettorealisationseværdien af varebeholdninger lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

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

Projektejendomme

Projektejendomme består af grunde og bygninger anskaffet med henblik på videreudvikling og salg. Projektejendomme og aktiver bestemt for salg måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris, byggerenter og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Hvis kostprisen herefter overstiger nettorealisationseværdien, nedskrives den enkelte projektejendom eller aktiv bestemt for salg til denne lavere værdi. Nedskrivningen indregnes i resultatopgørelsen.

Aktiver til salg

Aktiver til salg består af grunde og bygninger anskaffet eller udviklet med henblik på salg.

Aktiver til salg måles til det laveste beløb af den regnskabsmæssige værdi på tidspunktet, hvor aktivet sættes til salg, eller dagsværdien fratrukket salgsomkostninger.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.



Anvendt regnskabspraksis

Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab. Virksomheden har valgt at anvende IAS 39 som fortolkningsgrundlag ved indregning af nedskrivning af finansielle aktiver, hvilket betyder, at der skal foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Tilgodehavender, hvorpå der ikke foreligger en objektiv indikation på værdiforringelse på individuelt niveau, vurderes på porteføljeniveau for objektiv indikation for værdiforringelse. Porteføljerne baseres primært på debitorernes hjemsted og kreditvurdering i overensstemmelse med selskabets og koncernens kreditrisikostyringspolitik. De objektive indikatorer, som anvendes for porteføljer, er fastsat baseret på historiske tabserfaringer.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringsrentesats anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

Periodeafgrænsningsposter

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

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 tilknyttede virksomheder, associerede virksomheder og kapitalinteresser 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.

Reserve for sikringstransaktioner

Reserve for sikringstransaktioner opstår ved dagsværdiregulering af sikringsinstrumenter.

Reserven opløses samtidig med, at værdireguleringerne realiseres eller tilbageføres.

Reserven er ikke bunden.



Anvendt regnskabspraksis

Selskabsskat og udskudt skat

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

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som ”Tilgodehavende selskabsskat” eller ”Skyldig selskabsskat”.

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

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af 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 til nettorealiseringsværdi.

Der foretages regulering af udskudt skat vedrørende foretagne eliminerings af urealiserede koncerninterne avancer og -tab.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, 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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

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 nettorealiseringsværdi eller til dagsværdi. Hvis opfyldelsen af forpligtelsen tidsmæssigt forventes at ligge langt ude i fremtiden, måles forpligtelsen til dagsværdi.



Anvendt regnskabspraksis

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.

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

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

Periodeafgrænsningsposter

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

Derivater

Dagsværdien af renteswap er beregnet ved en objektiv og markedskonform værdiansættelsesmetode ved at diskontere de forventede betalinger med markedsrenten.

Beregningen af markedsværdien er hos selskabets kreditinstitut beregnet på følgende måde:

- Først beregnes diskonteringsfaktorerne på baggrund af den rentekurve, der observeres i interbank-markederne.
- Herefter estimeres swappens forventede rentebetalinger inklusiv rentemarginal. De variable betalinger estimeres ud fra forwardkurven, som beregnes på baggrund af priser i interbank-markederne.
- Ved hjælp af diskonteringsfaktorerne bestemmes nutidsværdien af de forventede rentebetalinger inklusiv rentemarginal.
- Afslutningsvis summeres nutidsværdierne, og summen giver renteswappens samlede markedsværdi.

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.

Tom Lotz

Som Direktør NEM ID
PID: 9208-2002-2-656047359495
Tidspunkt for underskrift: 24-02-2022 kl.: 14:32:43
Underskrevet med NemID

Jørgen Hjere Nonnemann

Som Direktør NEM ID
PID: 9208-2002-2-024957430472
Tidspunkt for underskrift: 24-02-2022 kl.: 14:23:59
Underskrevet med NemID

Kim Nickolas Falke Karlsen

Som Direktør NEM ID
PID: 9208-2002-2-405426349193
Tidspunkt for underskrift: 26-02-2022 kl.: 09:05:52
Underskrevet med NemID

Casper Moltke-Leth

Som Bestyrelsesformand NEM ID
PID: 9208-2002-2-386448814352
Tidspunkt for underskrift: 26-02-2022 kl.: 09:22:57
Underskrevet med NemID

Jan Tøpholm

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID
PID: 9208-2002-2-930365821564
Tidspunkt for underskrift: 26-02-2022 kl.: 15:39:56
Underskrevet med NemID

Lars Nørgaard

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID
PID: 9208-2002-2-748956423781
Tidspunkt for underskrift: 28-02-2022 kl.: 08:41:26
Underskrevet med NemID

Anders Steen Westermann

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID
PID: 9208-2002-2-261961215412
Tidspunkt for underskrift: 26-02-2022 kl.: 09:33:24
Underskrevet med NemID

Elan Lieck Schapiro

Som Revisor NEM ID
PID: 9208-2002-2-178527781778
Tidspunkt for underskrift: 28-02-2022 kl.: 08:43:13
Underskrevet med NemID

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.

This document has esignatur Agreement-ID: 1206fdUrWpY247125639

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.

Casper Moltke-Leth

Som Dirigent

PID: 9208-2002-2-386448814352

Tidspunkt for underskrift: 28-02-2022 kl.: 09:10:48

Underskrevet med NemID

NEM ID

This document has esignatur Agreement-ID: 1206fdUrWpY247125639

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.