



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 2019 - 30. september 2020

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 10. februar 2021.

Casper Moltke-Leth
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. oktober 2019 - 30. september 2020	
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Egenkapitalopgørelse for koncernen	14
Egenkapitalopgørelse for moderselskabet	15
Pengestrømsopgørelse	16
Noter	17
Anvendt regnskabspraksis	26



Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2019 - 30. september 2020 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 2020, af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og af koncernens pengestrømme for regnskabsåret 1. oktober 2019 - 30. september 2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Lynge, den 10. februar 2021

Direktion

Tom Lotz

Jørgen Hjere Nonnemann

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 2019 - 30. september 2020, 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. september 2020, af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og af koncernens pengestrømme for regnskabsåret 1. oktober 2019 - 30. september 2020 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 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 10. februar 2021

Christensen Kjærulff

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 2019 - 30. september 2020
Bestyrelse	Casper Moltke-Leth, Formand Jan Tøpholm Lars Nørgaard Anders Steen Westermann
Direktion	Tom Lotz Jørgen Hjere Nonnemann
Revision	Christensen Kjærulff Statsautoriseret Revisionsaktieselskab Store Kongensgade 68 1264 København K
Modervirksomhed	GSA Invest ApS



Hovedtal og nøgletal for koncernen

	2019/20	maj-sep 2019	2018/19	2017/18	2016/17
	t.kr.	t.kr.	t.kr.	t.kr.	t.kr.
Resultatopgørelse:					
Bruttofortjeneste	9.067	9.050	2.481	0	0
Resultat af ordinær primær drift	32.635	1.702	11.369	23.794	26.954
Finansielle poster, netto	-835	-947	-1.021	8.357	352.010
Årets resultat	25.207	500	8.260	26.309	375.036
Balance:					
Balancesum	881.702	929.933	869.529	809.790	609.797
Investeringer i materielle anlægsaktiver	8.609	1.438	9.749	7.739	10.088
Egenkapital	262.903	240.226	239.726	236.464	320.453
Pengestrømme:					
Driftsaktivitet	-95.308	140.861	-56.450	-187.584	670.513
Investeringsaktivitet	-8.659	-1.438	-9.756	-7.739	-10.085
Finansieringsaktivitet	112.786	-133.171	58.864	192.128	-652.231
Pengestrømme i alt	8.819	6.252	-7.342	-3.195	8.197
Medarbejdere:					
Gennemsnitligt antal heltidsansatte medarbejdere	19	24	21	20	18
Nøgletal i %:					
Soliditetsgrad	29,9	25,8	29,2	51,7	6,1
Egenkapitalforrentning	10,0	0,2	3,5	9,4	234,7
Overskudsgrad	11,9	5,1	15,1	35,4	46,9
Bruttomargin	17,5	27,3	37,7	58,4	77,4

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 31,8 mio.kr. Resultatet efter skat udgør 25,2 mio.kr. Egenkapitalen udgør herefter 263,3 mio.kr. Årets resultat og egenkapitaludvikling betegnes som tilfredsstillende, når det tages i betragtning, at koncernens aktiviteter har været påvirket af Covid-19, jf. nedenfor.

Koncernen har i årets løb færdiggjort en ejendom beliggende på Islands Brygge på ca. 4.000 m². Ejendommen er sammen med selskabets øvrige investeringsejendomme 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 12.000 m² beliggende i Nordhavn.

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/Covid-19 har givet udfordringer og risici for koncernen 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 koncernens ejendomme ikke har været negativt påvirket. Ledelsen vurderer, at dette ligeledes vil være tilfældet 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.



Ledelsesberetning

Særlige 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 selskabets 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

Note	Koncern		Moderselskab	
	1/10 2019 - 30/9 2020 t.kr.	1/5 2019 - 30/9 2019 t.kr.	1/10 2019 - 30/9 2020 t.kr.	1/5 2019 - 30/9 2019 t.kr.
	9.067	9.050	-215	-137
	Værdiregulering af investeringsejendomme	38.885	0	0
2	Personaleomkostninger	-12.152	-5.435	-4.655
	Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	-3.165	-1.913	0
	Driftsresultat	32.635	1.702	-4.870
	Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	0	0	26.331
	Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	3.000	0	6.373
	Andre finansielle indtægter	2.083	1.615	0
3	Øvrige finansielle omkostninger	-5.918	-2.562	-2.935
	Resultat før skat	31.800	755	24.899
4	Skat af årets resultat	-6.593	-255	316
5	Årets resultat	25.207	500	25.215
	Koncernens resultat fordeler sig således:			
	Aktionærer i GSA Ejendomme A/S	25.215	502	
	Minoritetsinteresser	-8	-2	
		25.207	500	



Balance 30. september

Note	Koncern		Moderselskab		
	2020 t.kr.	2019 t.kr.	2020 t.kr.	2019 t.kr.	
Aktiver					
Anlægsaktiver					
6	Goodwill	358	458	0	0
	Immaterielle anlægsaktiver i alt	358	458	0	0
7	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	14.756	12.984	0	0
8	Investeringsejendomme	517.575	447.685	0	0
	Materielle anlægsaktiver i alt	532.331	460.669	0	0
9	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	0	0	188.862	139.594
10	Deposita	57	7	0	0
	Finansielle anlægsaktiver i alt	57	7	188.862	139.594
	Anlægsaktiver i alt	532.746	461.134	188.862	139.594



Balance 30. september

Note	Koncern		Moderselskab		
	2020 t.kr.	2019 t.kr.	2020 t.kr.	2019 t.kr.	
Aktiver					
Omsætningsaktiver					
	Råvarer og hjælpematerialer	27	27	0	0
11	Projektejendomme	160.395	134.952	0	0
12	Aktiver bestemt for salg	157.523	270.532	0	0
	Varebeholdninger i alt	<u>317.945</u>	<u>405.511</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	1.406	3.196	0	0
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	0	0	221.376	196.697
13	Udskudte skatteaktiver	0	0	470	155
	Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder	0	6.671	0	421
	Andre tilgodehavender	5.232	37.814	113	46
14	Periodeafgrænsningsposter	977	1.030	0	0
	Tilgodehavender i alt	<u>7.615</u>	<u>48.711</u>	<u>221.959</u>	<u>197.319</u>
	Likvide beholdninger	<u>23.396</u>	<u>14.577</u>	<u>4.960</u>	<u>922</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>348.956</u>	<u>468.799</u>	<u>226.919</u>	<u>198.241</u>
	Aktiver i alt	<u>881.702</u>	<u>929.933</u>	<u>415.781</u>	<u>337.835</u>



Balance 30. september

Note	Koncern		Moderselskab	
	2020	2019	2020	2019
	t.kr.	t.kr.	t.kr.	t.kr.
Passiver				
Egenkapital				
Virksomhedskapital	2.000	2.000	2.000	2.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	0	0	43.206	21.938
Reserve for sikringstransaktioner	-2.427	0	0	0
Overført resultat	263.738	238.159	218.105	216.221
Egenkapital før minoritetsinteresser	263.311	240.159	263.311	240.159
Minoritetsinteresser	-408	67	0	0
Egenkapital i alt	262.903	240.226	263.311	240.159
Hensatte forpligtelser				
15 Hensættelser til udskudt skat	25.140	21.772	0	0
16 Andre hensatte forpligtelser	4.953	4.725	0	0
Hensatte forpligtelser i alt	30.093	26.497	0	0
Gældsforpligtelser				
17 Gæld til realkreditinstitutter	354.378	357.114	0	0
18 Deposita	0	115	0	0
Langfristede gældsforpligtelser i alt	354.378	357.229	0	0
Kortfristet del af langfristet gæld	2.920	3.008	0	0
Gæld til pengeinstitutter	119.184	0	50.000	0
Modtagne forudbetalinger fra kunder	0	191.782	0	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser	8.490	10.415	241	471
Gæld til tilknyttede virksomheder	89.124	92.533	101.005	93.529
Skyldig selskabsskat til tilknyttede virksomheder	2.645	0	0	0
Anden gæld	11.009	7.767	1.224	3.676
19 Periodeafgrænsningsposter	956	476	0	0
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	234.328	305.981	152.470	97.676
Gældsforpligtelser i alt	588.706	663.210	152.470	97.676
Passiver i alt	881.702	929.933	415.781	337.835



Balance 30. september

Passiver

Note	Koncern		Moderselskab	
	2020 t.kr.	2019 t.kr.	2020 t.kr.	2019 t.kr.

- 1 Særlige poster
- 20 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser
- 21 Eventualposter
- 22 Nærtstående parter



Egenkapitalopgørelse for koncernen

	Virksom- hedskapital t.kr.	Reserve for nettoop- skrivning efter den indre værdis- metode t.kr.	Reserve for sikrings- transaktio- ner t.kr.	Overført re- sultat t.kr.	Foreslået udbytte for regnskabs- året t.kr.	Minoritets- interesser t.kr.	I alt t.kr.
Egenkapital 1. maj 2019	2.000	0	0	237.657	0	69	239.726
Resultatandel	0	0	0	502	0	-2	500
Egenkapital 1. oktober 2019	2.000	0	0	238.159	0	67	240.226
Resultatandel	0	0	-2.427	27.642	0	-8	25.207
Egenkapitalreguleringer i datterselskaber	0	0	0	-2.063	0	-467	-2.530
	2.000	0	-2.427	263.738	0	-408	262.903



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. maj 2019	2.000	30.884	206.773	239.657
Resultatandel	0	1.054	-552	502
Udloddet udbytte	0	-10.000	10.000	0
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	-2.063	-2.063
	2.000	43.206	218.105	263.311



Pengestrømsopgørelse

Note	Koncern	
	1/10 2019 - 30/9 2020 t.kr.	1/5 2019 - 30/9 2019 t.kr.
Årets resultat	25.207	500
23 Reguleringer	10.822	3.115
24 Ændring i driftskapital	-95.588	138.024
Pengestrømme fra drift før finansielle poster	-59.559	141.639
Renteindbetalinger og lignende	2.083	1.615
Renteudbetalinger og lignende	-5.868	-2.563
Pengestrøm fra ordinær drift	-63.344	140.691
Betalt selskabsskat	6.671	170
Dagsværdiregulering	-38.635	0
Pengestrømme fra driftsaktivitet	-95.308	140.861
Køb af materielle anlægsaktiver	-8.609	-1.438
Køb af finansielle anlægsaktiver	-50	0
Pengestrømme fra investeringsaktivitet	-8.659	-1.438
Afdrag på langfristet gæld	-2.872	-1.421
Ændring i kortfristet gæld til pengeinstitutter	119.182	-133.208
Ændring i deposita	-115	0
Ændring i mellemregning til tilknyttet virksomhed	-3.409	1.458
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet	112.786	-133.171
Ændring i likvider	8.819	6.252
Likvider 1. oktober	14.577	8.325
Likvider 30. september	23.396	14.577
Likvider		
Likvide beholdninger	23.396	14.577
Likvider 30. september	23.396	14.577



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. 2.388, der indregnes i bruttofortjenesten.

	Koncern		Moderselskab	
	1/10 2019 - 30/9 2020 t.kr.	1/5 2019 - 30/9 2019 t.kr.	1/10 2019 - 30/9 2020 t.kr.	1/5 2019 - 30/9 2019 t.kr.
2. Personaleomkostninger				
Lønninger og gager	11.407	5.122	4.378	1.702
Pensioner	608	255	267	109
Andre omkostninger til social sikring	50	25	10	4
Personaleomkostninger i øvrigt	87	33	0	0
	12.152	5.435	4.655	1.815
Direktion	4.427	1.848	4.427	1.847
Bestyrelse	200	83	200	83
	4.627	1.931	4.627	1.930
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	19	24	2	2
3. Øvrige finansielle omkostninger				
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	2.643	1.151	2.857	1.799
Andre finansielle omkostninger	3.275	1.411	78	2
	5.918	2.562	2.935	1.801
4. Skat af årets resultat				
Skat af årets resultat	756	0	-315	-155
Årets regulering af udskudt skat	5.837	255	-1	0
Regulering af tidligere års skat	0	0	0	1
	6.593	255	-316	-154



Noter

	Morderselskab	
	1/10 2019 - 30/9 2020 t.kr.	1/5 2019 - 30/9 2019 t.kr.
5. Forslag til resultatdisponering		
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	21.268	1.054
Overføres til overført resultat	3.947	0
Disponeret fra overført resultat	0	-552
Disponeret i alt	25.215	502

	Koncern		Morderselskab	
	30/9 2020 t.kr.	30/9 2019 t.kr.	30/9 2020 t.kr.	30/9 2019 t.kr.
6. Goodwill				
Kostpris 1. oktober	800	800	0	0
Kostpris 30. september	800	800	0	0
Af- og nedskrivninger 1. oktober	-342	-300	0	0
Årets afskrivninger	-100	-42	0	0
Af- og nedskrivninger 30. september	-442	-342	0	0
Regnskabsmæssig værdi 30. september	358	458	0	0



Noter

7. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar

Kostpris 1. oktober	23.204	23.135	0	0
Tilgang i årets løb	4.837	69	0	0
Kostpris 30. september	28.041	23.204	0	0
Af- og nedskrivninger 1. oktober	-10.220	-8.349	0	0
Årets afskrivninger	-3.065	-1.871	0	0
Af- og nedskrivninger 30. september	-13.285	-10.220	0	0
Regnskabsmæssig værdi 30. september	14.756	12.984	0	0

8. Investeringsejendomme

Kostpris 1. oktober	366.362	364.993	0	0
Overførsler fra varebeholdning og aktiver til salg	178.406	0	0	0
Overførsler til aktiver til salg	-92.442	0	0	0
Tilgang i årets løb	3.772	1.369	0	0
Kostpris 30. september	456.098	366.362	0	0
Regulering til dagsværdi 1. oktober	81.323	81.323	0	0
Årets regulering til dagsværdi	38.635	0	0	0
Overførsler	-58.481	0	0	0
Regulering til dagsværdi 30. september	61.477	81.323	0	0
Regnskabsmæssig værdi 30. september	517.575	447.685	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.

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.

Afkastkravet er fastsat med udgangspunkt i markedsstatistikker, gennemførte handler samt ledelsens kendskab til ejendomsmarkedet i øvrigt. Ved fastsættelse af afkastkravet indgår parametre såsom type (bolig, kontor, butik mv.), beliggenhed, alder, vedligeholdelsestilstand, lejeaftalernes løbetid og lejernes bonitet mv.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år. Der er ved fastsættelsen af markedsværdien anvendt følgende vægtede afkastkrav:

- Ejendomme på Bryggen: 2,32 - 5,50
- Ejendom på Indiakaj: 2,70
- Ejendom på Fortkaj: 3,42

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%	628.955	517.575	111.380
+0,5%	446.541	517.575	-71.034



	Morderselskab	
	30/9 2020 t.kr.	30/9 2019 t.kr.
9. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		
Kostpris 1. oktober	117.656	112.656
Tilgang i årets løb	28.000	5.000
Kostpris 30. september	145.656	117.656
Opskrivninger 1. oktober	21.938	30.884
Årets resultat før afskrivninger på goodwill	23.331	1.054
Udbytte	0	-10.000
Egenkapitalposter i datterselskaber	-2.063	0
Opskrivninger 30. september	43.206	21.938
Regnskabsmæssig værdi 30. september	188.862	139.594
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 Kastellet A/S	Allerød	100 %
Fredensborg Megastore ApS	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.	Podgoria, Montenegro	100 %



Noter

	Koncern		Moderselskab	
	30/9 2020 t.kr.	30/9 2019 t.kr.	30/9 2020 t.kr.	30/9 2019 t.kr.
10. Deposita				
Kostpris 1. oktober	7	7	0	0
Tilgang i årets løb	50	0	0	0
Kostpris 30. september	57	7	0	0
Regnskabsmæssig værdi 30. september	57	7	0	0

Koncern og moderselskab

11. Projektejendomme

I kostprisen indgår byggerenter med 1.631 t.kr. mod 239 t.kr. sidste år.

12. Aktiver bestemt for salg

I kostprisen indgår byggerenter med 0 t.kr. mod 14.958 t.kr. sidste år.

13. Udskudte skatteaktiver

Regulering af udskudt skat/ovfr. til tilgodehavende skat

0	0	470	155
0	0	470	155

14. Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter omfatter forudbetalte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.



Noter

	Koncern		Moderselskab	
	30/9 2020	30/9 2019	30/9 2020	30/9 2019
	t.kr.	t.kr.	t.kr.	t.kr.
15. Hensættelser til udskudt skat				
Hensættelser til udskudt skat 1. oktober	21.772	14.676	0	0
Udskudt skat af årets resultat	3.950	7.096	0	0
Udskudt skat indregnet direkte på egenkapitalen	-582	0	0	0
	25.140	21.772	0	0
16. Andre hensatte forpligtelser				
Andre hensatte forpligtelser 1. oktober	4.725	4.725	0	0
Årets ændring i andre hensatte forpligtelser	228	0	0	0
	4.953	4.725	0	0
Forfaldstidspunkterne forventes at blive:				
0-1 år	4.953	0	0	0
1-5 år	0	4.725	0	0
	4.953	4.725	0	0
17. Gæld til realkreditinstitutter				
Gæld til realkreditinstitutter i alt	357.298	360.122	0	0
Heraf forfalder inden for 1 år	-2.920	-3.008	0	0
	354.378	357.114	0	0
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	344.313	348.022	0	0
18. Deposita				
Deposita betragtes som langfristet gæld og forventes tilbagebetalt senere end 5 år fra balancedagen.				



Noter

19. Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter omfatter forudbetalte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

20. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 356.433, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2020 udgør t.kr. 489.574.

21. Eventualposter

Eventualforpligtelser

Leasingforpligtelser:

Koncernen har indgået operationelle leasing- og lejeforpligtigelser med en samlet restleasing- og restlejeydelse på t.kr. 208, heraf udgør moderselskabets restleasingsforpligtigelse t.kr. 64.

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 årsrapport for 2020/21.

Garantiforpligtelser og andre eventualforpligtelser:

Koncernen har i forbindelse med byggeprojekter afgivet bygherre- og arbejdsgarantier til en samlet værdi på t.kr. 4.090.

Såfremt koncernens serviceapartments overgår til ikke-momspligtig aktivitet, vil der pr. 30. september 2020 blive udløst en momsreguleringsforpligtigelse på ca. t.kr. 78.605.

Der påhviler ikke koncernen eller moderselskabet eventualforpligtigelser, 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.

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.

22. Nærtstående parter

Transaktioner

Årets transaktioner med nærtstående parter er sket på markedslignende vilkår.

23. Reguleringer

	Koncern	
	1/10 2019 - 30/9 2020 t.kr.	1/5 2019 - 30/9 2019 t.kr.
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	3.165	1.913
Andre finansielle indtægter	-5.083	-1.615
Øvrige finansielle omkostninger	5.918	2.562
Skat af årets resultat	6.594	255
Andre hensatte forpligtelser	228	0
	<u>10.822</u>	<u>3.115</u>

24. Ændring i driftskapital

Ændring i varebeholdninger	60.083	-58.073
Ændring i tilgodehavender	34.424	10.119
Ændring i leverandørgæld og anden gæld	-190.095	-5.804
Andre ændringer i driftskapital	0	191.782
	<u>-95.588</u>	<u>138.024</u>



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. Regnskabsperioden blev omlagt i forrige regnskabsår, og sammenligningstallene i resultatopgørelsen omfatter derfor perioden 1. maj 2019 - 30. september 2019.

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.

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.



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

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

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 mellemværender 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 indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab 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.

Renteomkostninger og øvrige omkostninger på lån til finansiering af fremstilling af immaterielle og materielle anlægsaktiver, og som vedrører fremstillingsperioden, indregnes ikke i kostprisen for anlægsaktivet.

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 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.



Anvendt regnskabspraksis

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.

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 resultat opgørelsen.

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 dattervirksomheder og associerede 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.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen.

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



Anvendt regnskabspraksis

Investeringsejendomme

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

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

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder indregnes i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes 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.

Tilknyttede 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 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.



Anvendt regnskabspraksis

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af tilknyttede virksomheder 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 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 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. Negative forskelsbeløb (negativ goodwill) indregnes som en indtægt i resultatopgørelsen på overtagelsestidspunktet, når de almindelige betingelser for indregning af en indtægt er til stede.

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.



Anvendt regnskabspraksis

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. Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

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 dat ter- 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.

Reserve for sikringstransaktioner

Reserve for sikringstransaktioner opstår ved dagsværdiregulering af sikringsinstrumenter.

Reserven opløses samtidig med, at værdireguleringerne realiseres eller tilbageføres.

Reserven er ikke bunden.

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.



Anvendt regnskabspraksis

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.

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.

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 nettorealiseringsværdi 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.

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

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.”

Casper Moltke-Leth

Bestyrelsesformand

Serienummer: PID:9208-2002-2-386448814352

IP: 195.249.xxx.xxx

2021-02-15 12:00:01Z

NEM ID 

Lars Nørgaard

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-748956423781

IP: 5.186.xxx.xxx

2021-02-15 12:45:43Z

NEM ID 

Jørgen Hjere Nonnemann

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-024957430472

IP: 62.44.xxx.xxx

2021-02-15 13:49:13Z

NEM ID 

Jan Tøpholm

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-930365821564

IP: 87.49.xxx.xxx

2021-02-15 16:23:53Z

NEM ID 

Anders Steen Westermann

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-261961215412

IP: 188.183.xxx.xxx

2021-02-15 16:46:13Z

NEM ID 

Tom Lotz

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-656047359495

IP: 5.186.xxx.xxx

2021-02-16 11:56:45Z

NEM ID 

Elan Schapiro

Statsautoriseret revisor

På vegne af: CHRISTENSEN KJÆRULFF STATS AUTORISERET R...

Serienummer: CVR:15915641-RID:1174558287756

IP: 212.98.xxx.xxx

2021-02-16 12:09:39Z

NEM ID 

Casper Moltke-Leth

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-386448814352

IP: 195.249.xxx.xxx

2021-02-16 20:32:25Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: Q01GE-VLDCJ-GJXWB-E7VMP-BJ0HX-GCHF8

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 tidsstempelt 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>