



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 2021 - 30. september 2022

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 24. marts 2023.

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 2021 - 30. september 2022	
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Egenkapitalopgørelse for koncernen	13
Egenkapitalopgørelse for moderselskabet	14
Noter	15
Anvendt regnskabspraksis	27



Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2021 - 30. september 2022 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 2022 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2021 - 30. september 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Lynge, den 24. marts 2023

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 2021 - 30. september 2022, 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 2022 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2021 - 30. september 2022 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 revisorers 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. marts 2023

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 2021 - 30. september 2022
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

	2021/22 t.kr.	2020/21 t.kr.	2019/20 t.kr.	2018/19 t.kr.	2017/18 t.kr.
Resultatopgørelse:					
Bruttofortjeneste	22.892	13.803	9.067	9.050	2.481
Resultat af primær drift	220.285	26.441	32.635	1.702	11.369
Finansielle poster, netto	-6.046	-4.815	-835	-947	-1.021
Årets resultat	170.058	16.819	25.207	500	8.260
Balance:					
Balancesum	1.260.682	855.185	881.702	929.933	869.529
Investeringer i materielle anlægsaktiver	17.884	1.865	8.609	1.438	9.749
Egenkapital	429.348	236.133	262.903	240.226	239.726
Medarbejdere:					
Gennemsnitligt antal heltidsansatte medarbejdere	20	17	19	24	21
Nøgletal i %:					
Soliditetsgrad	34,1	27,5	29,9	25,8	29,2
Egenkapitalforrentning	124,6	6,8	10,0	0,2	3,5
Overskudsgrad	426,0	12,7	11,9	5,1	15,1
Bruttomargin	466,9	20,2	17,5	27,3	37,7

Beregningsen af hoved- og nøgletal følger Finansforeningens anbefalinger.



Ledelsesberetning

Koncernens væsentligste aktiviteter

Koncernens og GSA Ejendomme A/S's aktivitet har i lighed med tidligere år bestået af investering, udvikling, salg og udlejning af ejendomme.

Usikkerhed ved indregning eller måling

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

Usædvanlige forhold

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

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Moderselskabet har realiseret et resultat før skat på 153.680 t.kr. Resultatet efter skat udgør 156.014 t.kr.

Koncernen har realiseret et resultat før skat på 214.239 t.kr. Resultatet efter skat udgør 170.058 t.kr. Egenkapitalen udgør 429.348 t.kr.

Resultatet for koncern og moderselskab lever op til ledelsens forventninger til året.

Ledelsen anser årets resultat og egenkapitaludvikling for tilfredsstillende både for koncernen og moderselskab.

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

Koncernen har i september 2022 ibrugtaget en ny ejendom på ca. 13.200 m², som bliver certificeret med DGNB guld.

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.

Den forventede udvikling

Ledelsen forventer et tilfredsstillende resultat for det kommende regnskabsår for både koncern og moderselskab.

Ledelsen forventer, at bruttofortjenesten for koncernen bliver realiseret i niveauet 33.000-46.000 t.kr.

Årets resultat vil afhænge af udviklingen i den løbende ejendomsdrift, eventuelt frasalg af ejendomme, udviklingen i renteniveauet samt dagsværdireguleringer af investeringsejendomme pr. 30.09.2023, som blandt andet afhænger af den forventede underliggende drift af ejendommene samt udviklingen i afkastkrav om 12 måneder.



Ledelsesberetning

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.

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.

Forsknings- og udviklingsaktiviteter

Koncernen driver ikke egentlig forsknings- og udviklingsvirksomhed.

Finansielle risici og brug af finansielle instrumenter

Renterisici

Koncernen er eksponeret til sædvanlige ændringer i markedsrenten.

Koncernen har i 2020 indgået en renteswapaftale på 360.000 t.kr. gældende frem til udgangen af 2027 til begrænsning af renterisici på variabelt forrentet finansiering med en restgæld på 241.671 t.kr.

Ændringer i markedsværdien af renteswapaftalen indregnes direkte på egenkapitalen. Oversigt over sikringstransaktioner vedrørende renteswapaftaler, der indregnes direkte på egenkapitalen, er vist i note om finansielle risici.

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

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke koncernen eller moderselskabts finansielle stilling.



Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september

Note	Koncern		Moderselskab		
	2021/22 t.kr.	2020/21 t.kr.	2021/22 t.kr.	2020/21 t.kr.	
	22.892	13.803	-476	-780	
	Bruttofortjeneste				
1	Værdiregulering af investeringsejendomme	218.565	28.019	0	0
2	Personaleomkostninger	-17.653	-12.056	-11.101	-4.641
	Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	-2.819	-3.325	0	0
	Nedskrivninger af omsætningsaktiver, som overstiger normale nedskrivninger.	-700	0	0	0
	Driftsresultat	220.285	26.441	-11.577	-5.421
	Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	0	0	164.629	19.649
	Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	0	0	6.151	6.154
	Andre finansielle indtægter	19	0	0	0
3	Øvrige finansielle omkostninger	-6.065	-4.815	-5.523	-4.311
	Resultat før skat	214.239	21.626	153.680	16.071
4	Skat af årets resultat	-44.181	-4.807	2.334	767
5	Årets resultat	170.058	16.819	156.014	16.838
	Koncernens resultat fordeler sig således:				
	Aktionærer i GSA Ejendomme A/S	156.014	16.838		
	Minoritetsinteresser	14.044	-19		
	170.058	16.819			



Balance 30. september

Note	Koncern		Moderselskab		
	2022 t.kr.	2021 t.kr.	2022 t.kr.	2021 t.kr.	
Aktiver					
Anlægsaktiver					
6	Goodwill	158	258	0	0
	Immaterielle anlægsaktiver i alt	158	258	0	0
7	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	26.698	11.983	0	0
8	Investeringsejendomme	1.152.052	547.007	0	0
	Materielle anlægsaktiver i alt	1.178.750	558.990	0	0
9	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	0	0	416.323	213.738
10	Deposita	3.200	3.089	0	0
	Finansielle anlægsaktiver i alt	3.200	3.089	416.323	213.738
	Anlægsaktiver i alt	1.182.108	562.337	416.323	213.738
Omsætningsaktiver					
	Råvarer og hjælpematerialer	42	65	0	0
11	Projektejendomme	0	269.027	0	0
12	Aktiver bestemt for salg	5.900	6.600	0	0
	Varebeholdninger i alt	5.942	275.692	0	0
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	2.652	0	0	0
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	0	1.904	211.735	201.612
13	Udskudte skatteaktiver	0	0	959	11
	Tilgodehavende skat	0	0	2.500	1.226
	Andre tilgodehavender	59.371	8.383	12	52
14	Periodeafgrænsningsposter	2.084	1.564	0	0
	Tilgodehavender i alt	64.107	11.851	215.206	202.901
	Likvide beholdninger	8.525	5.305	449	901
	Omsætningsaktiver i alt	78.574	292.848	215.655	203.802
	Aktiver i alt	1.260.682	855.185	631.978	417.540



Balance 30. september

Note	Koncern		Morderselskab		
	2022 t.kr.	2021 t.kr.	2022 t.kr.	2021 t.kr.	
Passiver					
Egenkapital					
15	Virksomhedskapital	2.000	2.000	2.000	2.000
	Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	0	0	270.668	68.083
	Reserve for sikringstransaktioner	41.680	3.723	0	0
	Overført resultat	385.668	229.654	156.680	165.294
	Egenkapital før minoritetsinteresser	429.348	235.377	429.348	235.377
	Minoritetsinteresser	0	756	0	0
	Egenkapital i alt	429.348	236.133	429.348	235.377
Hensatte forpligtelser					
16	Hensættelser til udskudt skat	68.829	20.124	0	0
17	Andre hensatte forpligtelser	4.309	0	4.309	0
	Hensatte forpligtelser i alt	73.138	20.124	4.309	0



Balance 30. september

Note	Koncern		Moderselskab		
	2022 t.kr.	2021 t.kr.	2022 t.kr.	2021 t.kr.	
Passiver					
Gældsforpligtelser					
18	Gæld til realkreditinstitutter	348.496	351.432	0	0
19	Deposita	1.042	0	0	0
20	Skyldig skat	6.183	0	0	0
21	Anden gæld	11.454	0	0	0
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>367.175</u>	<u>351.432</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
	Kortfristet del af langfristet gæld	4.719	3.033	0	0
	Gæld til pengeinstitutter	291.671	145.617	50.000	50.165
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	16.760	17.600	353	288
	Gæld til tilknyttede virksomheder	54.548	46.145	147.558	131.291
	Skyldig skat	102	13.943	251	0
	Anden gæld	21.681	20.440	159	419
22	Periodeafgrænsningsposter	1.540	718	0	0
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>391.021</u>	<u>247.496</u>	<u>198.321</u>	<u>182.163</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>758.196</u>	<u>598.928</u>	<u>198.321</u>	<u>182.163</u>
	Passiver i alt	<u>1.260.682</u>	<u>855.185</u>	<u>631.978</u>	<u>417.540</u>
23	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser				
24	Eventualposter				
25	Finansielle risici				
26	Nærtstående parter				



Egenkapitalopgørelse for koncernen

	Virksomheds- kapital t.kr.	Reserve for sikringstrans- aktioner t.kr.	Overført re- sultat t.kr.	Minoritetsin- teresser t.kr.	I alt t.kr.
Egenkapital 1. oktober 2020	2.000	0	238.159	-408	239.751
Resultatandel	0	-2.427	36.267	-19	33.821
Udloddet ekstraordinært udbytte vedtaget i regnskabsåret	0	0	-50.000	0	-50.000
Årets regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi	0	6.150	0	0	6.150
Egenkapitalreguleringer i datterselskaber	0	0	5.228	1.183	6.411
Egenkapital 1. oktober 2021	2.000	3.723	229.654	756	236.133
Resultatandel	0	0	156.014	14.044	170.058
Årets regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi	0	37.957	0	0	37.957
Minoritetsinteresser, udbytte	0	0	0	-14.800	-14.800
	2.000	41.680	385.668	0	429.348



Egenkapitalopgørelse for moderselskabet

	Virksomheds- kapital t.kr.	Reserve for nettoopskriv- ning efter den indre værdis- metode t.kr.	Overført re- sultat t.kr.	I alt t.kr.
Egenkapital 1. oktober 2020	2.000	43.206	218.105	263.311
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
Egenkapital 1. oktober 2021	2.000	68.083	165.294	235.377
Resultatandel	0	164.628	-8.614	156.014
Egenkapitalregulering i datterselskaber	0	37.957	0	37.957
	2.000	270.668	156.680	429.348



Noter

	Koncern		Moderselskab	
	2021/22	2020/21	2021/22	2020/21
	t.kr.	t.kr.	t.kr.	t.kr.
1. Værdiregulering af investeringsejendomme				
Værdiregulering som følge af ændret afkastkrav og driftsindtjening	199.739	28.019	0	0
Avance salg af investeringsejendomme samt eliminerings af aktiverede koncerninterne renter	18.826	0	0	0
	218.565	28.019	0	0
2. Personaleomkostninger				
Lønninger og gager	16.964	11.335	10.705	4.358
Pensioner	631	594	377	271
Andre omkostninger til social sikring	58	49	19	12
Personaleomkostninger i øvrigt	0	78	0	0
	17.653	12.056	11.101	4.641
Direktion	10.477	4.510	10.764	4.511
Bestyrelse	200	200	200	200
Direktion og bestyrelse	10.677	4.710	10.964	4.711
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	20	17	4	2
3. Øvrige finansielle omkostninger				
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	2.314	845	4.072	2.896
Andre finansielle omkostninger	3.751	3.970	1.451	1.415
	6.065	4.815	5.523	4.311
4. Skat af årets resultat				
Skat af årets resultat	-2.917	14.042	-1.386	-767
Årets regulering af udskudt skat	47.098	-9.235	-948	0
	44.181	4.807	-2.334	-767



Noter

	Morderselskab	
	2021/22 t.kr.	2020/21 t.kr.
5. Forslag til resultatdisponering		
Ekstraordinært udbytte vedtaget i regnskabsåret	0	50.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	164.628	24.877
Disponeret fra overført resultat	-8.614	-58.039
Disponeret i alt	156.014	16.838

	Koncern		Morderselskab	
	30/9 2022 t.kr.	30/9 2021 t.kr.	30/9 2022 t.kr.	30/9 2021 t.kr.
6. Goodwill				
Kostpris 1. oktober	800	800	0	0
Kostpris 30. september	800	800	0	0
Af- og nedskrivninger 1. oktober	-542	-442	0	0
Årets afskrivninger	-100	-100	0	0
Af- og nedskrivninger 30. september	-642	-542	0	0
Regnskabsmæssig værdi 30. september	158	258	0	0



Noter

	Koncern		Moderselskab	
	30/9 2022 t.kr.	30/9 2021 t.kr.	30/9 2022 t.kr.	30/9 2021 t.kr.
7. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar				
Kostpris 1. oktober	28.493	28.041	0	0
Tilgang i årets løb	17.433	452	0	0
Afgang i årets løb	-641	0	0	0
Kostpris 30. september	45.285	28.493	0	0
Af- og nedskrivninger 1. oktober	-16.510	-13.285	0	0
Årets afskrivninger	-2.718	-3.225	0	0
Tilbageførsel af af- og nedskrivninger på afhændede aktiver	641	0	0	0
Af- og nedskrivninger 30. september	-18.587	-16.510	0	0
Regnskabsmæssig værdi 30. september	26.698	11.983	0	0



	Koncern		Moderselskab	
	30/9 2022 t.kr.	30/9 2021 t.kr.	30/9 2022 t.kr.	30/9 2021 t.kr.
8. Investeringsjendomme				
Kostpris 1. oktober	457.511	456.098	0	0
Tilgang i årets løb	451	1.413	0	0
Afgang i årets løb	-12.039	0	0	0
Overførsler fra varebeholdning	416.894	0	0	0
Kostpris 30. september	862.817	457.511	0	0
Regulering til dagsværdi 1. oktober	89.496	61.477	0	0
Årets regulering til dagsværdi	199.739	28.019	0	0
Regulering til dagsværdi 30. september	289.235	89.496	0	0
Regnskabsmæssig værdi 30. september	1.152.052	547.007	0	0

Koncernens ejendomsportefølje består af fem investeringsejendomme i København beliggende på Islands Brygge og Indiakaj. Investeringsejendommene udlejes som serviceapartments efter STAY-konceptet. Investeringsejendommene indeholder også enkelte erhvervslejemål samt en parkeringskælder med erhvervmæssig 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.

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

- Serviceapartments, København: Afkastkrav 2,6% - 3,9% og nettolejeindtægt 39.326 t.kr. pr. år
- Erhvervslejemål, København: Afkastkrav 5,7-6,0% og nettolejeindtægt 4.034 t.kr. pr. år
- Parkeringskælder, København: Afkastkrav 4,3% og nettolejeindtægt 720 t.kr. pr. år
- Planlagte opstartsomkostninger (tomgang) og afslutningsarbejder

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

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



8. Investeringsejendomme (fortsat)

Følsomhedsanalyse:

Ændringer i afkastsatserne har væsentlig betydning for målingen af investeringsejendommene. Et fald i afkastsatsen fører alt andet lige til en stigning i markedsværdien. En stigning i afkastsatsen fører alt andet lige til et fald i markedsværdien. 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%	1.353.133	1.152.052	201.081
+ 0,5%	1.030.872	1.152.052	-121.180



Noter

	Koncern		Moderselskab	
	30/9 2022 t.kr.	30/9 2021 t.kr.	30/9 2022 t.kr.	30/9 2021 t.kr.
9. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder				
Kostpris 1. oktober	0	0	145.656	145.656
Kostpris 30. september	0	0	145.656	145.656
Opskrivninger 1. oktober	0	0	68.082	43.206
Årets resultat før afskrivninger på goodwill	0	0	164.628	19.648
Egenkapitalposter i datterselskaber	0	0	37.957	5.228
Opskrivninger 30. september	0	0	270.667	68.082
Regnskabsmæssig værdi 30. september	0	0	416.323	213.738
Tilknyttede virksomheder:			Hjemsted	Ejerandel
Walls Bryggen Parkering A/S			Allerød	100 %
STAY Management A/S			Allerød	100 %
Walls Bryggen A/S			Allerød	100 %
Selskabet af 27. november 1979 A/S (under frivillig likvidation)			Allerød	100 %
Walls Nordhavn A/S			Allerød	100 %
Walls Nordhavn II A/S			Allerød	100 %
Walls Kastellet A/S			Allerød	100 %
P/S Ejendomsselskabet Stubbekaj			Allerød	100 %
P/S Ejendomsselskabet Indiakaj			Allerød	100 %
P/S Ejendomsselskabet Fortkaj			Allerød	100 %



Noter

	Koncern		Moderselskab	
	30/9 2022 t.kr.	30/9 2021 t.kr.	30/9 2022 t.kr.	30/9 2021 t.kr.
10. Deposita				
Kostpris 1. oktober	3.089	57	0	0
Tilgang i årets løb	111	3.032	0	0
Kostpris 30. september	3.200	3.089	0	0
Regnskabsmæssig værdi 30. september	3.200	3.089	0	0

11. Projektejendomme

I kostprisen indgår byggerenter med 0 t.kr. mod 4.686 t.kr. sidste år.

12. Aktiver bestemt for salg

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

	Koncern		Moderselskab	
	30/9 2022 t.kr.	30/9 2021 t.kr.	30/9 2022 t.kr.	30/9 2021 t.kr.
13. Udskudte skatteaktiver				
Udskudte skatteaktiver 1. oktober	0	0	11	0
Regulering af udskudt skat	0	0	948	11
	0	0	959	11
Udskudt skat påhviler følgende poster:				
Hensættelser	0	0	948	0
Låneomkostninger	0	0	11	11
	0	0	959	11

14. Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter omfatter forudbetalte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.



Noter

	Koncern		Moderselskab	
	30/9 2022 t.kr.	30/9 2021 t.kr.	30/9 2022 t.kr.	30/9 2021 t.kr.
15. Virksomhedskapital				
Virksomhedskapital 1. oktober	2.000	2.000	2.000	2.000
	2.000	2.000	2.000	2.000
Aktiekapitalen består af aktier a 1.000 kr. og multipla heraf. Kapitalen er nominel opdelt i 1.800.000 kr. A-aktier og 200.000 kr. B-aktier.				
16. Hensættelser til udskudt skat				
Hensættelser til udskudt skat 1. oktober	20.124	25.140	0	0
Udskudt skat af årets resultat	37.999	-6.491	0	0
Udskudt skat indregnet direkte på egenkapitalen	10.706	1.475	0	0
	68.829	20.124	0	0
Udskudt skat påhviler følgende poster:				
Immaterielle anlægsaktiver	35	57	0	0
Materielle anlægsaktiver	71.739	20.440	0	0
Omsætningsaktiver	1.298	3.458	0	0
Hensættelser	-947	0	0	0
Anden gæld	-3.296	-3.831	0	0
	68.829	20.124	0	0
17. Andre hensatte forpligtelser				
Hensat på tilknyttede virksomheder	0	4.953	0	0
Årets ændring i andre hensatte forpligtelser	4.309	-4.953	4.309	0
	4.309	0	4.309	0
Forfaldstidspunkterne forventes at blive:				
>5 år	4.309	0	4.309	0
	4.309	0	4.309	0



Noter

	Koncern		Moderselskab	
	30/9 2022 t.kr.	30/9 2021 t.kr.	30/9 2022 t.kr.	30/9 2021 t.kr.
18. Gæld til realkreditinstitutter				
Gæld til realkreditinstitutter i alt	351.315	354.465	0	0
Heraf forfalder inden for 1 år	-2.819	-3.033	0	0
	348.496	351.432	0	0
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	340.688	344.198	0	0
19. Deposita				
Deposita i alt	1.042	0	0	0
Heraf forfalder inden for 1 år	0	0	0	0
Deposita i alt	1.042	0	0	0
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	1.042	0	0	0
20. Skyldig skat				
Skyldig skat i alt	6.183	0	0	0
Heraf forfalder inden for 1 år	0	0	0	0
Skyldig skat i alt	6.183	0	0	0
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	0	0	0	0
21. Anden gæld				
Anden gæld i alt	13.354	0	0	0
Heraf forfalder inden for 1 år	-1.900	0	0	0
	11.454	0	0	0
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	4.700	0	0	0
22. Periodeafgrænsningsposter				
Periodeafgrænsningsposter omfatter forudbetalte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.				



23. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 351.315 t.kr., er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2022 udgør 1.152.052 t.kr.

Koncernen har derudover deponeret ejerpantebreve på i alt 360 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevene giver pant i investeringsejendommen Stubkaj, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2022 udgør 585.490 t.kr.

24. Eventualposter

Eventualforpligtelser

Leasingforpligtelser:

Koncernen har indgået operationelle leasing- og lejeforpligtigelser med en samlet restleasing- og restlejejdelse på t.kr. 38.399, heraf udgør moderselskabets restleasingsforpligtigelse t.kr. 368.

Kautionsforpligtelser:

Moderselskabet har afgivet hensigtserklæring overfor datterselskaberne P/S Ejendomsselskabet Stubkaj, P/S Ejendomsselskabet Indiakaj, Walls Nordhavn A/S, Walls Nordhavn II A/S og Walls Kastellet A/S og har forpligtiget sig til at sikre datterselskabernes fortsatte drift frem til godkendelsen af årsrapporter for 2022/23.

Garantiforpligtelser og andre eventualforpligtelser:

Anden sikkerhedsstillelse er givet til Grundejerforeningen Århusgadekvarter med 73 t.kr. samt til Udviklingsselskabet By og Havn I/S med t.kr. 1.584.

Såfremt koncernens serviceapartments overgår til ikke-momspligtig aktivitet, vil der pr. 30. september 2022 blive udløst en momsreguleringsforpligtigelse på ca. t.kr. 114.575.

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.



24. 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.

25. Finansielle risici

Renterisici

Det er selskabets politik, at renterisici på væsentlige, langsigtede lån begrænses. Politikken efterledes 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.

Koncernen har indgået renteswapaftale til begrænsning af renterisici på variabelt forrentet prioritetslån med en restgæld på 241.671 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.

	<u>Sikringstransaktion brutto</u>	<u>Skat heraf</u>	<u>Sikringstransaktion netto</u>
Saldo 1. oktober	4.774	-1.050	3.724
Årets bevægelse	<u>48.663</u>	<u>-10.706</u>	<u>37.957</u>
Saldo 30. september	<u>53.437</u>	<u>-11.756</u>	<u>41.681</u>

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 kreditinstitutet.

Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste år.



Noter

26. Nærtstående parter

Bestemmende indflydelse

GSA Invest ApS, Allerød

Hovedaktionær

Transaktioner

Årets transaktioner med nærtstående parter er sket på normale forretningsmæssige 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.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiell post. Hvis valutapositioner anses for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes værdireguleringerne direkte på egenkapitalen i en dagsværdireserve.

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



Anvendt regnskabspraksis

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.

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

For afledte finansielle instrumenter, som ikke vælges indregnet som sikringsinstrumenter, indregnes ændringer i dagsværdi løbende i resultatopgørelsen.

Dagsværdihierarkiet

Selskabet anvender dagsværdibegrebet til indregning af xxx aktiver samt 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.



Anvendt 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, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

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

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

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

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.



Anvendt regnskabspraksis

Af- og nedskrivninger

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

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 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

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.



Anvendt regnskabspraksis

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.

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 kostpris.

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.

Investeringsjendomme

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

Investeringsjendomme 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 ledelsen 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”.



Anvendt regnskabspraksis

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 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 moderselskabet har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække en underbalance, der overstiger tilgodehavendet, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser.

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.



Anvendt regnskabspraksis

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.

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.

Nettorealisationseværdien for varebeholdninger opgøres som salgssum med fradrag af såvel færdiggørelsesomkostninger som omkostninger, der afholdes for at effektuere salget. Nettorealisationseværdien fastsættes under hensyntagen til omsættelighed, kurans og udvikling i forventet salgspris.

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.



Anvendt regnskabspraksis

Tilgodehavender

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

Der nedskrives til nettorealiseringsværdien 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 realiseringsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringsrate 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.



Anvendt regnskabspraksis

Reserven er ikke bunden.

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 balance dagens 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.

Hensatte forpligtelser

Hensatte forpligtelser omfatter forventede omkostninger til aktielønsordning mv.. 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.



Anvendt regnskabspraksis

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

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 lånoptagelsestidspunktet 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.

Tom Lotz

Navnet returneret af dansk MitID var:

Tom Lotz

Direktør

ID: 514bb1c7-8a28-45f4-8b09-098c3468156d

Tidspunkt for underskrift: 27-03-2023 kl.: 13:07:36

Underskrevet med MitID



Jørgen Hjere Nonnemann

Navnet returneret af dansk MitID var:

Jørgen Hjere Nonnemann

Direktør

ID: 42e6c796-ff3b-4f27-baa3-151c2d0b8e55

Tidspunkt for underskrift: 24-03-2023 kl.: 18:36:21

Underskrevet med MitID



Kim Nickolas Falke Karlsen

Navnet returneret af dansk MitID var:

Kim Nickolas Falke Karlsen

Direktør

ID: 8dd6a7bb-3c96-4900-ab99-8227b202bba8

Tidspunkt for underskrift: 24-03-2023 kl.: 14:08:16

Underskrevet med MitID



Jan Tøpholm

Navnet returneret af dansk MitID var:

Jan Tøpholm

Bestyrelsesmedlem

ID: 85d49f24-cd01-418a-987a-2f40de890a26

Tidspunkt for underskrift: 27-03-2023 kl.: 13:45:06

Underskrevet med MitID



Lars Nørgaard

Navnet returneret af dansk MitID var:

Lars Nørgaard

Bestyrelsesmedlem

ID: 387dcf63-dc51-4543-8068-93e29c143b6f

Tidspunkt for underskrift: 27-03-2023 kl.: 13:19:26

Underskrevet med MitID



Anders Steen Westermann

Navnet returneret af dansk MitID var:

Anders Steen Westermann

Bestyrelsesmedlem

ID: 12a99f52-9abf-454a-a36a-e1cc0c6e5246

Tidspunkt for underskrift: 27-03-2023 kl.: 14:51:05

Underskrevet med MitID



Casper Moltke-Leth

Navnet returneret af dansk MitID var:

Casper Moltke-Leth

Bestyrelsesformand

ID: e320adec-47f0-44c9-9820-20221ecded6a

Tidspunkt for underskrift: 27-03-2023 kl.: 13:40:32

Underskrevet med MitID



Elan Schapiro

Navnet returneret af dansk MitID var:

Elan Lieck Schapiro

Revisor

På vegne af CHRISTENSEN KJÆRULFF, STATSUTORI...

ID: 3fd646d3-680c-4323-8391-ee4aa900f7a0

Tidspunkt for underskrift: 27-03-2023 kl.: 20:07:32

Underskrevet med MitID



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.

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

Navnet returneret af dansk MitID var:

Casper Moltke-Leth

Dirigent

ID: e320adec-47f0-44c9-9820-20221ecded6a

Tidspunkt for underskrift: 28-03-2023 kl.: 03:14:40

Underskrevet med MitID



This document has esignatur Agreement-ID: e431e9jwvS249673845

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.