



CHRISTENSEN
KJÆRULFF

PERSONLIGT ENGAGEMENT

STATSAUTORISERET
REVISIONSAKTIESELSKAB

CVR: 15 91 56 41

TLF: 33 30 15 15

ØSTBANEGADE 123
2100 KØBENHAVN Ø

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 2022 - 30. september 2023

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 5. marts 2024.

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 2022 - 30. september 2023	
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Egenkapitalopgørelse for koncernen	13
Egenkapitalopgørelse for moderselskabet	14
Pengestrømsopgørelse	15
Noter	16
Anvendt regnskabspraksis	28



Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2022 - 30. september 2023 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 2023, af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og af koncernens pengestrømme for regnskabsåret 1. oktober 2022 - 30. september 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Lynge, den 5. marts 2024

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 2022 - 30. september 2023, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis 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 2023, af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og af koncernens pengestrømme for regnskabsåret 1. oktober 2022 - 30. september 2023 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 revisoreres 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 5. marts 2024

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 2022 - 30. september 2023
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 Østbanegade 123 2100 København Ø
Modervirksomhed	GSA Invest ApS



Hovedtal og nøgletal for koncernen

	2022/23	2021/22	2020/21	2019/20	Maj-sep 2018/19
	t.kr.	t.kr.	t.kr.	t.kr.	t.kr.
Resultatopgørelse:					
Bruttofortjeneste	40.516	22.892	13.803	9.067	9.050
Resultat af primær drift	58.544	220.285	26.441	32.635	1.702
Finansielle poster, netto	-14.607	-6.046	-4.815	-835	-947
Årets resultat	34.177	170.058	16.819	25.207	500
Balance:					
Balancesum	1.311.019	1.260.682	855.185	881.702	929.933
Investeringer i materielle anlægsaktiver	12.559	17.884	1.865	8.609	1.438
Egenkapital	460.314	429.348	236.133	262.903	240.226
Pengestrømme:					
Driftsaktivitet	-13.910	-137.481	48.349	-95.308	140.861
Investeringsaktivitet	-10.761	3.149	-4.898	-8.659	-1.438
Finansieringsaktivitet	37.544	137.550	-61.544	112.786	-133.171
Pengestrømme i alt	12.873	3.218	-18.092	8.819	6.252
Medarbejdere:					
Gennemsnitligt antal heltidsansatte medarbejdere	26	20	17	19	24
Nøgletal i %:					
Soliditetsgrad	35,1	34,1	27,5	29,9	25,8
Egenkapitalforrentning	7,7	51,2	6,8	10,0	0,2
Overskudsgrad	63,1	426,0	12,7	11,9	5,1

Beregningen 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 32.364 t.kr. Resultatet efter skat udgør 34.177 t.kr.

Koncernen har realiseret et resultat før skat på 43.937 t.kr. Resultatet efter skat udgør 34.177 t.kr. Egenkapitalen udgør 460.314 t.kr.

Ledelsen anser årets resultat og egenkapitaludvikling for tilfredsstillende både for koncernen og moderselskabet. Resultatet lever med en realiseret bruttoavance på 40.516 t.kr. op til ledelsens forventninger til året, som var en forventet bruttofortjeneste i niveauet 33.000-46.000 t.kr. for koncernen.

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

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.

Ledelsen forventer en bruttofortjeneste for koncernen i niveauet 67.000-83.000 t.kr.

Resultatet vil afhænge af udviklingen i den løbende ejendomsdrift, frasalg af ejendomme, udviklingen i renteniveauet samt dagsværdireguleringer af investeringsejendomme pr. 30.09.2024, som blandt andet afhænger af den forventede underliggende drift af ejendommene samt udviklingen i afkast 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 357.617 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		Morderselskab		
	2022/23 t.kr.	2021/22 t.kr.	2022/23 t.kr.	2021/22 t.kr.	
	40.516	22.892	-666	-476	
	Bruttofortjeneste				
1	Værdiregulering af investeringsejendomme	40.649	218.565	0	0
2	Personaleomkostninger	-17.695	-17.653	-8.551	-11.101
	Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	-4.926	-2.819	0	0
	Nedskrivninger af omsætningsaktiver, som overstiger normale nedskrivninger.	0	-700	0	0
	Driftsresultat	58.544	220.285	-9.217	-11.577
	Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	0	0	41.042	164.629
	Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	0	0	4.842	6.151
	Andre finansielle indtægter	27	19	8	0
3	Øvrige finansielle omkostninger	-14.634	-6.065	-4.311	-5.523
	Resultat før skat	43.937	214.239	32.364	153.680
4	Skat af årets resultat	-9.760	-44.181	1.813	2.334
5	Årets resultat	34.177	170.058	34.177	156.014
	Koncernens resultat fordeler sig således:				
	Aktionærer i GSA Ejendomme A/S	34.177	170.058		
		34.177	170.058		



Balance 30. september

Note	Koncern		Moderselskab		
	2023 t.kr.	2022 t.kr.	2023 t.kr.	2022 t.kr.	
Aktiver					
Anlægsaktiver					
6	Goodwill	58	158	0	0
	Immaterielle anlægsaktiver i alt	58	158	0	0
7	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	24.764	26.698	0	0
8	Investeringsejendomme	1.200.427	1.152.052	0	0
	Materielle anlægsaktiver i alt	1.225.191	1.178.750	0	0
9	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	0	0	446.779	416.324
10	Deposita	3.353	3.200	130	0
	Finansielle anlægsaktiver i alt	3.353	3.200	446.909	416.324
	Anlægsaktiver i alt	1.228.602	1.182.108	446.909	416.324
Omsætningsaktiver					
	Råvarer og hjælpematerialer	108	42	0	0
	Aktiver bestemt for salg	3.000	5.900	0	0
	Varebeholdninger i alt	3.108	5.942	0	0
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	4.258	2.652	0	0
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	0	0	122.613	211.735
11	Udskudte skatteaktiver	0	0	1.079	959
	Tilgodehavende skat	221	0	3.117	2.500
	Andre tilgodehavender	51.305	59.371	782	0
12	Periodeafgrænsningsposter	2.129	2.084	62	0
	Tilgodehavender i alt	57.913	64.107	127.653	215.194
	Likvide beholdninger	21.396	8.525	3.608	449
	Omsætningsaktiver i alt	82.417	78.574	131.261	215.643
	Aktiver i alt	1.311.019	1.260.682	578.170	631.967



Balance 30. september

Note	Koncern		Moderselskab		
	2023 t.kr.	2022 t.kr.	2023 t.kr.	2022 t.kr.	
Passiver					
Egenkapital					
13	Virksomhedskapital	2.000	2.000	2.000	2.000
	Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	0	0	368.046	270.668
	Reserve for sikringstransaktioner	38.469	41.680	0	0
	Overført resultat	419.845	385.668	90.268	156.680
	Egenkapital før minoritetsinteresser	460.314	429.348	460.314	429.348
	Egenkapital i alt	460.314	429.348	460.314	429.348
Hensatte forpligtelser					
14	Hensættelser til udskudt skat	77.904	68.829	0	0
15	Andre hensatte forpligtelser	4.904	4.309	4.904	4.309
	Hensatte forpligtelser i alt	82.808	73.138	4.904	4.309
Gældsforpligtelser					
	Gæld til realkreditinstitutter	705.956	348.496	0	0
	Deposita	1.451	1.042	0	0
	Skyldig skat	0	6.183	0	0
	Anden gæld	9.486	11.454	0	0
16	Langfristede gældsforpligtelser i alt	716.893	367.175	0	0



Balance 30. september

Note	Koncern		Moderselskab		
	2023 t.kr.	2022 t.kr.	2023 t.kr.	2022 t.kr.	
16	Kortfristet del af langfristet gæld	4.347	4.719	0	0
	Gæld til pengeinstitutter	0	291.671	0	50.000
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	60	0	0	0
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	3.842	16.760	281	353
	Gæld til tilknyttede virksomheder	26.334	54.548	111.654	147.558
	Skyldig skat	6.183	102	0	251
	Anden gæld	6.762	21.681	1.017	148
17	Periodeafgrænsningsposter	3.476	1.540	0	0
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>51.004</u>	<u>391.021</u>	<u>112.952</u>	<u>198.310</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>767.897</u>	<u>758.196</u>	<u>112.952</u>	<u>198.310</u>
	Passiver i alt	<u>1.311.019</u>	<u>1.260.682</u>	<u>578.170</u>	<u>631.967</u>
18	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser				
19	Eventualposter				
20	Finansielle risici				
21	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.	Minoritets- interesser t.kr.	I alt t.kr.
Egenkapital 1. oktober 2021	2.000	0	3.723	229.654	756	236.133
Resultatandel	0	0	0	156.014	14.044	170.058
Årets regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi	0	0	37.957	0	0	37.957
Minoritetsinteresser, udbytte	0	0	0	0	-14.800	-14.800
Egenkapital 1. oktober 2022	2.000	0	41.680	385.668	0	429.348
Resultatandel	0	0	0	34.177	0	34.177
Årets regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi	0	0	-3.211	0	0	-3.211
	2.000	0	38.469	419.845	0	460.314



Egenkapitalopgørelse for moderselskabet

	Virksom- hedskapital t.kr.	Reserve for nettoop- skrivning efter den indre værdis metode t.kr.	Overført re- sultat t.kr.	I alt t.kr.
Egenkapital 1. oktober 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
Egenkapital 1. oktober 2022	2.000	270.668	156.680	429.348
Resultatandel	0	41.043	-6.866	34.177
Egenkapitalregulering i datterselskaber	0	-3.211	0	-3.211
Overførsel ved afgang af kapitalandele	0	59.546	-59.546	0
	2.000	368.046	90.268	460.314



Pengestrømsopgørelse 1. oktober - 30. september

Note	Koncern	
	2022/23 t.kr.	2021/22 t.kr.
Årets resultat	34.177	170.058
22 Reguleringer	29.014	48.948
23 Ændring i driftskapital	-22.608	-126.619
Pengestrømme fra drift før finansielle poster	40.583	92.387
Renteindbetalinger og lignende	26	19
Renteudbetalinger og lignende	-14.634	-6.065
Pengestrøm fra ordinær drift	25.975	86.341
Betalt selskabsskat	-102	-13.841
Dagsværdiregulering	-39.783	-209.981
Pengestrømme fra driftsaktivitet	-13.910	-137.481
Køb af materielle anlægsaktiver	-12.558	-17.885
Salg af materielle anlægsaktiver	1.950	21.145
Køb af finansielle anlægsaktiver	-253	-111
Salg af finansielle anlægsaktiver	100	0
Pengestrømme fra investeringsaktivitet	-10.761	3.149
Optagelse af langfristet gæld	359.612	0
Afdrag på langfristet gæld	-2.524	-3.150
Køb af minoritetsandele	0	-14.800
Ændring i kortfristet gæld til pengeinstitutter	-291.671	146.054
Andre pengestrømme vedrørende finansieringsaktivitet	-27.873	9.446
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet	37.544	137.550
Ændring i likvider	12.873	3.218
Likvider 1. oktober	8.523	5.305
Likvider 30. september	21.396	8.523
Likvider		
Likvide beholdninger	21.396	8.523
Likvider 30. september	21.396	8.523



Noter

	Koncern		Moderselskab	
	2022/23	2021/22	2022/23	2021/22
	t.kr.	t.kr.	t.kr.	t.kr.
1. Værdiregulering af investeringsejendomme				
Værdiregulering som følge af ændret afkastkrav og driftsindtjening	39.783	199.739	0	0
Avance salg af investeringsejendomme samt eliminering af aktiverede koncerninterne renter	866	18.826	0	0
	40.649	218.565	0	0
2. Personaleomkostninger				
Lønninger og gager	16.820	16.964	8.093	10.705
Pensioner	761	631	426	377
Andre omkostninger til social sikring	114	58	32	19
	17.695	17.653	8.551	11.101
Direktion	0	0	7.788	10.764
Bestyrelse	0	0	200	200
Direktion og bestyrelse	0	0	7.988	10.964
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	26	20	4	4
3. Øvrige finansielle omkostninger				
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	1.683	2.314	4.250	4.072
Andre finansielle omkostninger	12.951	3.751	61	1.451
	14.634	6.065	4.311	5.523
4. Skat af årets resultat				
Skat af årets resultat	684	-2.917	-1.693	-1.386
Årets regulering af udskudt skat	9.076	47.098	-120	-948
	9.760	44.181	-1.813	-2.334



Noter

	Moderselskab	
	2022/23 t.kr.	2021/22 t.kr.
5. Forslag til resultatdisponering		
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	41.043	164.628
Disponeret fra overført resultat	<u>-6.866</u>	<u>-8.614</u>
Disponeret i alt	<u>34.177</u>	<u>156.014</u>

	Koncern		Moderselskab	
	30/9 2023 t.kr.	30/9 2022 t.kr.	30/9 2023 t.kr.	30/9 2022 t.kr.
6. Goodwill				
Kostpris 1. oktober	<u>800</u>	<u>800</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Kostpris 30. september	<u>800</u>	<u>800</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Af- og nedskrivninger 1. oktober	-642	-542	0	0
Årets afskrivninger	<u>-100</u>	<u>-100</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Af- og nedskrivninger 30. september	<u>-742</u>	<u>-642</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. september	<u>58</u>	<u>158</u>	<u>0</u>	<u>0</u>



Noter

	Koncern		Moderselskab	
	30/9 2023 t.kr.	30/9 2022 t.kr.	30/9 2023 t.kr.	30/9 2022 t.kr.
7. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar				
Kostpris 1. oktober	45.285	28.493	0	0
Tilgang i årets løb	2.892	17.433	0	0
Afgang i årets løb	0	-641	0	0
Kostpris 30. september	48.177	45.285	0	0
Af- og nedskrivninger 1. oktober	-18.587	-16.510	0	0
Årets afskrivninger	-4.826	-2.718	0	0
Tilbageførsel af af- og nedskrivninger på afhændede aktiver	0	641	0	0
Af- og nedskrivninger 30. september	-23.413	-18.587	0	0
Regnskabsmæssig værdi 30. september	24.764	26.698	0	0
8. Investeringsejendomme				
Kostpris 1. oktober	862.817	457.511	0	0
Tilgang i årets løb	9.667	451	0	0
Afgang i årets løb	-1.075	-12.039	0	0
Overførsler fra varebeholdning	0	416.894	0	0
Kostpris 30. september	871.409	862.817	0	0
Regulering til dagsværdi 1. oktober	289.235	89.496	0	0
Årets regulering til dagsværdi	39.783	199.739	0	0
Regulering til dagsværdi 30. september	329.018	289.235	0	0
Regnskabsmæssig værdi 30. september	1.200.427	1.152.052	0	0



8. Investeringsejendomme (fortsat)

Koncernens ejendomsportefølje består af fem investeringsejendomme i København beliggende på Islands Brygge, Indiakaj og Nordhavn. Investeringsejendommene udlejes som serviceapartments efter STAY-konceptet. Investeringsejendommene indeholder også enkelte erhvervslejemål samt p-pladser med erhvervsmæssig udlejning.

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

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.

Af koncernens ejendomsportefølje udgør STAY-apartments i alt 24.073 m², erhvervslejemål alt 3.062 m² og parkeringskælder indeholder på balancedagen 72 p-pladser.

Investeringsejendommene er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi (niveau 3 i dagsværdihierarkiet) ved anvendelse af en afkastbaseret model.

Måling til dagsværdi foretages for hver enkelt ejendom med udgangspunkt i ejendommens detaljerede budget for det kommende driftsår, korrigeret for udsving, der har karakter af enkeltstående hændelser. Med udgangspunkt heri anvendes en afkastbaseret model, som selskabet anser for mest velegnet til værdiansættelsen.

Den anvendte afkastmodel har været anvendt konsistent i mange år.

Væsentlige forudsætninger for den opgjorte dagsværdi er som følger:

	<u>30/9 2023</u>	<u>30/9 2022</u>
Afkastkrav, serviceapartments, København (%)	3,1 - 3,8	2,6 - 3,9
Nettoleje, serviceapartments, København (t.kr.)	40.648	39.326
Afkastkrav, erhvervslejemål, København (%)	6,0	5,7 - 6,0
Nettoleje, erhvervslejemål, København (t.kr.)	3.764	4.034
Afkastkrav, parkeringskælder, København (%)	4,4	4,3
Nettoleje, parkeringskælder, København (t.kr.)	675	720

Herudover er der anvendt følgende forudsætninger:

- Der er ikke planlagt eller budgetteret med forbedringer eller ekstra vedligeholdelse, da investeringsejendommene fortsat fremstår som nye ejendomme.



8. Investeringsejendomme (fortsat)

Følsomhedsanalyse

Dagsværdien af investeringsejendommene udgør t.kr. 1.200.427 pr. 30. september 2023. Den opgjorte dagsværdi er et skøn foretaget af ledelsen på basis af tilgængelige oplysninger og aktuelle forventninger til fremtiden. Følsomheden af det gennemsnitlige afkastkrav kan illustreres ved, at ved en stigning i afkastprocenten på 0,5 %-point pr. ejendom vil dagsværdien alt andet lige falde med t.kr. 153.640. Et fald i afkastprocenten på 0,5 %-point pr. ejendom vil alt andet lige medføre en stigning i dagsværdien på t.kr. 201.557.



Noter

	Koncern		Moderselskab	
	30/9 2023 t.kr.	30/9 2022 t.kr.	30/9 2023 t.kr.	30/9 2022 t.kr.
9. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder				
Kostpris 1. oktober	0	0	145.656	145.656
Afgang i årets løb	0	0	-66.922	0
Kostpris 30. september	0	0	78.734	145.656
Opskrivninger 1. oktober	0	0	270.668	68.083
Årets resultat før afskrivninger på goodwill	0	0	41.043	164.628
Årets tilbageførsler på afgang	0	0	59.546	0
Egenkapitalposter i datterselskaber	0	0	-3.212	37.957
Opskrivninger 30. september	0	0	368.045	270.668
Regnskabsmæssig værdi 30. september	0	0	446.779	416.324
Tilknyttede virksomheder:			Hjemsted	Ejerandel
Walls Bryggen Parkering A/S			Allerød	100 %
STAY Management A/S			Allerød	100 %
Walls Bryggen A/S			Allerød	100 %
Walls Nordhavn A/S			Allerød	100 %
Walls Nordhavn II A/S			Allerød	100 %
Walls Kastelet A/S			Allerød	100 %
P/S Ejendomsselskabet Stubkaj			Allerød	100 %
P/S Ejendomsselskabet Indiakaj			Allerød	100 %
P/S Ejendomsselskabet Fortkaj			Allerød	100 %



Noter

	Koncern		Moderselskab	
	30/9 2023 t.kr.	30/9 2022 t.kr.	30/9 2023 t.kr.	30/9 2022 t.kr.
10. Deposita				
Kostpris 1. oktober	3.200	3.089	0	0
Tilgang i årets løb	153	111	130	0
Kostpris 30. september	3.353	3.200	130	0
Regnskabsmæssig værdi 30. september	3.353	3.200	130	0

	Koncern		Moderselskab	
	30/9 2023 t.kr.	30/9 2022 t.kr.	30/9 2023 t.kr.	30/9 2022 t.kr.
11. Udskudte skatteaktiver				
Udskudte skatteaktiver 1. oktober	0	0	959	11
Regulering af udskudt skat	0	0	120	948
	0	0	1.079	959
Udskudt skat påhviler følgende poster:				
Hensættelser	0	0	1.079	948
Låneomkostninger	0	0	0	11
	0	0	1.079	959

12. Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter omfatter forudbetalte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.



Noter

	Koncern		Moderselskab	
	30/9 2023 t.kr.	30/9 2022 t.kr.	30/9 2023 t.kr.	30/9 2022 t.kr.
13. 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.

14. Hensættelser til udskudt skat

Hensættelser til udskudt skat 1. oktober	68.829	20.124	0	0
Udskudt skat af årets resultat	9.075	37.999	0	0
Udskudt skat indregnet direkte på egenkapitalen	0	10.706	0	0
	77.904	68.829	0	0
Udskudt skat påhviler følgende poster:				
Immaterielle anlægsaktiver	13	35	0	0
Materielle anlægsaktiver	80.632	71.739	0	0
Omsætningsaktiver	660	1.298	0	0
Hensættelser	-1.079	-947	0	0
Anden gæld	-2.322	-3.296	0	0
	77.904	68.829	0	0



Noter

	Koncern		Moderselskab	
	30/9 2023 t.kr.	30/9 2022 t.kr.	30/9 2023 t.kr.	30/9 2022 t.kr.
15. Andre hensatte forpligtelser				
Andre hensatte forpligtelser 1. oktober	4.309	0	4.309	0
Årets ændring i andre hensatte forpligtelser	595	4.309	595	4.309
	4.904	4.309	4.904	4.309
Forfaldstidspunkterne forventes at blive:				
>5 år	4.904	4.309	4.904	4.309
	4.904	4.309	4.904	4.309

Andre hensatte forpligtelser omfatter forventede omkostninger for moderselskabet til en kontantbaseret aktielønsordning i moderselskabet, der løber senest frem til 30. september 2032.

16. Gældsforpligtelser

	Gæld i alt 30/9 2023 t.kr.	Kortfristet del af lang- fristet gæld t.kr.	Langfristet gæld 30/9 2023 t.kr.	Restgæld efter 5 år t.kr.
Koncern				
Gæld til realkreditinstitutter	708.474	2.518	705.956	336.022
Deposita	1.451	0	1.451	0
Anden gæld	11.315	1.829	9.486	5.491
	721.240	4.347	716.893	341.513

17. Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter omfatter forudbetalte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

18. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 708.474, er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2023 udgør t.kr. 1.200.427.



18. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser (fortsat)

Koncernen har derudover deponeret ejerpantebreve på i alt t.kr. 388, der er i datterselskabets egen beholdning.

19. Eventualposter

Eventualforpligtelser

Leasingforpligtelser:

Koncernen har indgået operationelle leasing- og lejeforpligtigelser med en samlet restleasing- og restlejejdelse på t.kr. 36.999, heraf udgør moderselskabets restleasingsforpligtigelse t.kr. 364.

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 2023/24.

Garantiforpligtelser og andre eventualforpligtelser:

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

Såfremt koncernens serviceapartments overgår til ikke-momspligtig aktivitet, vil der pr. 30. september 2023 blive udløst en momsreguleringsforpligtigelse på ca. t.kr. 98.391.

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 administrationsselskab 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.

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.



Noter

19. Eventualposter (fortsat)

Sambeskatning (fortsat)

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

20. Finansielle risici

Renterisici

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

Koncernen har indgået renteswapaftale til begrænsning af renterisici på variabelt forrentet prioritetslån med en restgæld på t.kr. 357.617. 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.

	Sikringstrans- aktion brutto	Skat heraf	Sikringstrans- aktion netto
Saldo 1. oktober	53.437	-11.756	41.681
Årets bevægelse	-4.117	906	-3.211
Saldo 30. september	49.320	-10.850	38.470

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

Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste år.



Noter

21. Nærtstående parter

Bestemmende indflydelse

GSA Invest ApS, Allerød

Hovedaktionær

Transaktioner

Årets transaktioner med nærtstående parter er sket på normale forretningsmæssige vilkår.

	Koncern	
	2022/23 t.kr.	2021/22 t.kr.
22. Reguleringer		
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver, inkl. avancer ved salg	4.051	-5.588
Andre finansielle indtægter	-26	-19
Øvrige finansielle omkostninger	14.634	6.065
Hensættelse til aktiebaserede vederlæggelser	595	4.309
Skat af årets resultat	9.760	44.181
	29.014	48.948
23. Ændring i driftskapital		
Ændring i varebeholdninger	2.834	-137.602
Ændring i tilgodehavender	2.287	-3.594
Ændring i leverandørgæld og anden gæld	-27.729	14.577
	-22.608	-126.619



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 tilbageførslers 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 investeringsejendomme 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 dagsværdi 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 måles til dagsværdien af det aftalte vederlag eksklusivt 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

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revideres 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, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af en afkastbaseret model som baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, f.eks. faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.



Anvendt regnskabspraksis

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 investeringsejendomme”.

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.



Anvendt regnskabspraksis

Ved køb af virksomheder anvendes overtagelsesmetoden.

Deposita

Deposita måles til amortiseret kostpris og udgøres af huslejedeposita mv.

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/aktiver til salg

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

Varebeholdninger, der består af aktiver til salg, er ejendomme anskaffet eller udviklet med henblik på salg.

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

Tilgodehavender

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

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



Anvendt regnskabspraksis

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

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

Periodeafgrænsningsposter

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

Egenkapital

Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode

Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode omfatter nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder, associerede virksomheder og kapitalinteresser i forhold til kostpris.

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

Reserven kan ikke indregnes med et negativt beløb.

Reserve for sikringstransaktioner

Reserve for sikringstransaktioner opstår ved dagsværdiregulering af sikringsinstrumenter.

Reserven opløses samtidig med, at værdireguleringerne realiseres eller tilbageføres.

Reserven er ikke bunden.

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.



Anvendt regnskabspraksis

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 skat hos tilknyttede virksomheder” eller ”Skyldig skat hos tilknyttede virksomheder”.

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

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

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.



Anvendt regnskabspraksis

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

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

Pengestrømsopgørelse

Pengestrømsopgørelsen viser koncernens pengestrømme fordelt på drifts-, investerings- og finansieringsaktivitet for året, årets forskydning i likvider og likvider ved årets begyndelse og afslutning.

Der er ikke udarbejdet pengestrømsopgørelse for moderselskabet, idet selskabets pengestrømme er indeholdt i pengestrømsopgørelsen for koncernen, jf. ÅRL § 86, stk. 4.

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.



Anvendt regnskabspraksis

Pengestrømme fra driftsaktivitet

Pengestrømme fra driftsaktivitet opgøres som koncernens andel af resultatet reguleret for ikke-kontante driftsposter, ændring i driftskapital og betalt selskabsskat. Udbytteindtægter fra kapitalandele indregnes under ”Renteindtægter og udbytter, modtaget”.

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 koncernens selskabskapital og omkostninger forbundet hermed samt 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, og som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for vær-diændringer.

Tom Lotz

Navnet returneret af dansk MitID var:
Tom Lotz
Direktør
ID: 514bb1c7-8a28-45f4-8b09-098c3468156d
Tidspunkt for underskrift: 06-03-2024 kl.: 15:53:38
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: 07-03-2024 kl.: 09:55:57
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: 06-03-2024 kl.: 17:08:34
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: 07-03-2024 kl.: 10:00:13
Underskrevet med MitID



Jan Tøpholm

Navnet returneret af dansk MitID var:
Jan Tøpholm
Bestyrelsesmedlem
ID: 85d49f24-cd01-418a-987a-2f40de890a26
Tidspunkt for underskrift: 07-03-2024 kl.: 10:04:52
Underskrevet med MitID



Lars Nørgaard

Navnet returneret af dansk MitID var:
Lars Nørgaard
Bestyrelsesmedlem
ID: 387dcf63-dc51-4543-8068-93e29c143b6f
Tidspunkt for underskrift: 07-03-2024 kl.: 10:47:20
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: 07-03-2024 kl.: 12:13:28
Underskrevet med MitID



Elan Schapiro

Navnet returneret af dansk MitID var:
Elan Lieck Schapiro
Revisor
ID: 3fd646d3-680c-4323-8391-ee4aa900f7a0
Tidspunkt for underskrift: 07-03-2024 kl.: 19:46:01
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: 07-03-2024 kl.: 19:49:58

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.

This document has esignatur Agreement-ID: f992bbTPTuq251603351