



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 Invest ApS
Nymøllevej 6, 3540 Lyngø

CVR-nr. 75 35 82 10

Årsrapport

1. maj 2015 - 30. april 2016

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 29. september 2016.

Lars Nørgaard
Dirigent



	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Hovedtal og nøgletal for koncernen	5
Ledelsesberetning	6
Koncern- og årsregnskab 1. maj 2015 - 30. april 2016	
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Pengestrømsopgørelse	11
Noter	12
Anvendt regnskabspraksis	18



Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. maj 2015 - 30. april 2016 for GSA Invest ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver koncernregnskabet og årsregnskabet et retvisende billede af koncernens og selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. april 2016, af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og af koncernens pengestrømme for regnskabsåret 1. maj 2015 - 30. april 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Lynge, den 7. september 2016

Direktion

Lars Nørgaard

Bestyrelse

Jan Tøpholm

Anders Westermann
Formand

Søren Westermann



Til anpartshaverne i GSA Invest ApS

Påtegning på koncernregnskabet og årsregnskabet

Vi har revideret koncernregnskabet og årsregnskabet for GSA Invest ApS for regnskabsåret 1. maj 2015 - 30. april 2016, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter for såvel koncernen som selskabet samt pengestrømsopgørelse for koncernen. Koncernregnskabet og årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om koncernregnskabet og årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om koncernregnskabet og årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandling for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i koncernregnskabet og årsregnskabet. De valgte revisionshandling afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i koncernregnskabet og årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for selskabets udarbejdelse af et koncernregnskab og et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandling, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af koncernregnskabet og årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.



Konklusion

Det er vores opfattelse, at koncernregnskabet og årsregnskabet giver et retvisende billede af koncernens og selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. april 2016, af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og af koncernens pengestrømme for regnskabsåret 1. maj 2015 - 30. april 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af koncernregnskabet og årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med koncernregnskabet og årsregnskabet.

København, den 7. september 2016

Christensen Kjærulff
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
CVR-nr. 15 91 56 41

Elan Schapiro
statsautoriseret revisor



Selskabsoplysninger

Selskabet	GSA Invest ApS Nymøllevej 6 3540 Lyngø CVR-nr.: 75 35 82 10 Stiftet: 14. september 1984 Hjemsted: Allerød Regnskabsår: 1. maj - 30. april 32. regnskabsår
Bestyrelse	Jan Tøpholm Anders Westermann, Formand Søren Westermann
Direktion	Lars Nørgaard
Revision	Christensen Kjærulff Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
Dattervirksomhed	GSA Ejendomme A/S, Allerød STAY Copenhagen A/S, Allerød Walls Bryggen A/S, Allerød Ny Kongensgade ApS, Allerød walls a/s, Allerød Fredensborg Megastore ApS, Allerød Montenegro DK d.o.o., Montenegro Walls Nordhavn A/S, Allerød STAY Management A/S, Allerød P/S Ejendomsselskabet Fortkaj, Allerød Ny Vestergårdsvej 15-19 ApS, Allerød Ny Vestergårdsvej 21-23 ApS, Allerød Ny Vestergårdsvej 25 ApS, Allerød P/S Ejendomsselskabet Indiakaj, Allerød Walls Kastellet A/S, Allerød
Associeret virksomhed	Amerac Properties Ltd, Cypern



Hovedtal og nøgletal for koncernen

	2015/16 t.kr.	2014/15 t.kr.	2013/14 t.kr.	2012/13 t.kr.	2011/12 t.kr.
Resultatopgørelse:					
Nettoomsætning	230.059	182.610	108.313	108.983	104.087
Resultat af ordinær primær drift (EBIT)	77.702	131.203	68.710	36.652	5.323
Finansielle poster, netto	8.651	73.888	95.234	93.069	-67.701
Årets resultat	71.817	158.984	121.814	98.254	-49.423
Balance:					
Balancesum	2.363.947	2.298.100	2.052.757	1.864.883	1.802.484
Investeringer i materielle anlægsaktiver	245	463	1.129	4.994	15.594
Egenkapital	1.934.254	1.900.624	1.744.914	1.620.221	1.527.660
Pengestrømme:					
Driftsaktivitet	91.606	-100.335	78.341	37.248	-91.451
Investeringsaktivitet	-89.679	-86.991	-43.553	-20.438	-32.003
Finansieringsaktivitet	-47.749	-483	-656	-32.714	147.850
Medarbejdere:					
Gennemsnitligt antal heltidsansatte medarbejdere	16	14	14	13	3
Nøgletal i %: *)					
Overskudsgrad (EBIT-margin)	33,8	71,8	63,4	33,6	5,1
Soliditetsgrad	81,8	82,7	85,0	86,9	84,8
Egenkapitalforrentning	3,7	8,7	7,2	6,2	-

*) Nøgletallene er udarbejdet i overensstemmelse med Finansforeningens "Anbefalinger & Nøgletal 2015". Nøgletallenes definitioner fremgår af afsnittet om anvendt regnskabspraksis.



Koncernens hovedaktivitet

Selskabets aktiviteter omfatter investering i såvel noterede som unoterede værdipapirer og kapitalandele, ejendomsaktiviteter med opførelse, udlejning og salg af ejendomme samt udlånsaktiviteter med udlån til koncernforbundne og nærtstående parter.

Usædvanlige forhold

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

Usikkerhed ved indregning eller måling

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

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Koncernen og moderselskabet har realiseret et resultat på 71,8 mio.kr. efter skat (2014/15: 159,0 mio.kr.). Egenkapitalen udgør herefter 1.934,3 mio.kr. Årets resultat og egenkapitaludvikling betegnes som tilfredsstillende.

GSA Ejendomme A/S-koncernens projekter består blandt andet af byggerettigheder beliggende i København. Der er i årets løb færdigbygget og afleveret et tilfredsstillende antal ejerboliger til køberne.

Koncernen er som bygherre i byggefasen med ca. 24.000 m² boliger på attraktive beliggenheder i København, som successivt vil være færdige i perioden 2017-2019.

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

Koncernen driver endvidere A-Huset på Islands Brygge samt planlægger at drive visse af de kommende boligejendomme under opførelse gennem det egen udviklede STAY koncept, som består af udlejning af lejligheder med en række hotellignende services tilknyttet.

Særlige risici

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

Miljøforhold

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

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

Videnressourcer

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



Forsknings- og udviklingsaktiviteter

Koncernen driver ikke egentlig forsknings- og udviklingsvirksomhed.

Den forventede udvikling

Ledelsen forventer et resultat for det kommende år, der afspejler udviklingen på ejendoms- og kapitalmarkederne.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.



Resultatopgørelse 1. maj - 30. april

Note	Koncern		Modervirksomhed	
	2015/16 t.kr.	2014/15 t.kr.	2015/16 t.kr.	2014/15 t.kr.
	230.059	182.610	3.796	2.937
Nettoomsætning				
Vareforbrug	-118.145	-93.128	0	0
Andre driftsindtægter	0	237	0	0
Andre eksterne omkostninger	-19.884	-29.601	-1.942	-7.088
Værdiregulering af investeringsejendomme	0	84.897	0	4.000
Bruttoresultat	92.030	145.015	1.854	-151
1 Personaleomkostninger	-13.836	-11.072	-1.800	0
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	-492	-2.740	0	0
Driftsresultat	77.702	131.203	54	-151
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	0	0	39.279	101.361
Indtægter af andre kapitalandele, værdipapirer og tilgodehavender, der er anlægsaktiver	-10.924	15.647	-10.925	618
Andre finansielle indtægter	28.037	65.982	39.762	73.213
2 Andre finansielle omkostninger	-8.462	-7.741	-129	-1.767
Resultat før skat	86.353	205.091	68.041	173.274
3 Skat af årets resultat	-9.744	-43.407	3.776	-14.290
Årets resultat	76.609	161.684	71.817	158.984
Minoritetsinteressernes andel af årets resultat	-4.792	-2.700	0	0
Koncernens andel af årets resultat	71.817	158.984	71.817	158.984
Forslag til resultatdisponering:				
Ekstraordinært udbytte vedtaget i regnskabsåret			10.000	0
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode			-72.653	-106.266
Udbytte for regnskabsåret			40.000	30.000
Overføres til overført resultat			94.470	235.250
Disponeret i alt			71.817	158.984

**Balance 30. april****Aktiver**

Note	Koncern		Modervirksomhed		
	2016 t.kr.	2015 t.kr.	2016 t.kr.	2015 t.kr.	
Anlægsaktiver					
4	Investeringsejendomme	92.497	92.489	55.889	92.489
5	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	736	1.053	0	0
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>93.233</u>	<u>93.542</u>	<u>55.889</u>	<u>92.489</u>
6	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	0	0	82.539	252.488
7	Kapitalandele i associerede virksomheder	0	0	0	0
8	Andre værdipapirer og kapitalandele	3.021	20.575	3.021	12.745
	Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>3.021</u>	<u>20.575</u>	<u>85.560</u>	<u>265.233</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>96.254</u>	<u>114.117</u>	<u>141.449</u>	<u>357.722</u>
Omsætningsaktiver					
	Råvarer og hjælpematerialer	103	113	0	0
	Projektejendomme	811.485	815.620	0	0
	Varebeholdninger i alt	<u>811.588</u>	<u>815.733</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	6.693	7.177	0	44
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	0	0	399.334	338.218
	Tilgodehavender hos nærtstående parter	1.354.160	1.258.330	1.354.159	1.258.330
	Udskudte skatteaktiver	6.716	7.491	4.024	0
	Tilgodehavende selskabsskat	4.020	0	5.725	0
	Andre tilgodehavender	39.991	41.693	602	3.472
	Krav på indbetaling af virksomhedskapital	0	200	0	0
	Periodeafgrænsningsposter	1.724	1.613	138	0
	Tilgodehavender i alt	<u>1.413.304</u>	<u>1.316.504</u>	<u>1.763.982</u>	<u>1.600.064</u>
	Andre værdipapirer og kapitalandele	4.424	11.276	4.186	11.052
	Værdipapirer i alt	<u>4.424</u>	<u>11.276</u>	<u>4.186</u>	<u>11.052</u>
	Likvide beholdninger	38.377	40.470	27.524	25.041
	Omsætningsaktiver i alt	<u>2.267.693</u>	<u>2.183.983</u>	<u>1.795.692</u>	<u>1.636.157</u>
	Aktiver i alt	<u>2.363.947</u>	<u>2.298.100</u>	<u>1.937.141</u>	<u>1.993.879</u>

**Balance 30. april**

Note	Koncern		Modervirksomhed		
	2016 t.kr.	2015 t.kr.	2016 t.kr.	2015 t.kr.	
Passiver					
Egenkapital					
9	Anpartskapital	6.600	6.600	6.600	6.600
10	Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	0	0	0	72.652
11	Overført resultat	1.887.654	1.864.024	1.887.654	1.791.372
12	Foreslået udbytte for regnskabsåret	40.000	30.000	40.000	30.000
	Egenkapital i alt	1.934.254	1.900.624	1.934.254	1.900.624
	Minoritetsinteresser	5.440	2.611	0	0
Hensatte forpligtelser					
	Andre hensatte forpligtelser	300	0	0	0
	Hensatte forpligtelser i alt	300	0	0	0
Gældsforpligtelser					
	Gæld til realkreditinstitutter	188.868	194.124	0	0
	Deposita	1.371	1.334	383	612
	Langfristet del af selskabsskat	14.634	6.841	0	0
13	Langfristede gældsforpligtelser i alt	204.873	202.299	383	612
	Kortfristet del af langfristet gæld	0	520	0	0
	Gæld til pengeinstitutter	175.813	132.084	0	0
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	653	610	503	486
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	17.867	19.892	175	391
	Gæld til tilknyttede virksomheder	0	0	0	61.928
	Selskabsskat	0	16.058	0	29.838
	Anden gæld	24.066	23.033	1.826	0
	Periodeafgrænsningsposter	681	369	0	0
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	219.080	192.566	2.504	92.643
	Gældsforpligtelser i alt	423.953	394.865	2.887	93.255
	Passiver i alt	2.363.947	2.298.100	1.937.141	1.993.879
14	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser				
15	Eventualposter				



Pengestrømsopgørelse 1. maj - 30. april

Note	Koncern	
	2015/16 t.kr.	2014/15 t.kr.
Årets resultat	71.817	158.984
16 Reguleringer	6.915	-112.641
17 Ændring i driftskapital	5.821	-176.840
Pengestrømme fra drift før finansielle poster	84.553	-130.497
Renteindbetalinger og lignende	28.895	81.630
Renteudbetalinger og lignende	-5.999	-7.741
Pengestrøm fra ordinær drift	107.449	-56.608
Betalt selskabsskat	-17.856	-40.090
Andre pengestrømme vedrørende driftsaktivitet	2.013	-3.637
Pengestrømme fra driftsaktivitet	91.606	-100.335
Køb af materielle anlægsaktiver	-245	-463
Salg af materielle anlægsaktiver	61	196.199
Køb af finansielle anlægsaktiver	-9.108	0
Salg af finansielle anlægsaktiver	8.682	82.646
Køb/salg af andre værdipapirer	6.760	261.898
Ændring i tilgodehavender hos nærtstående parter	-95.829	-627.271
Pengestrømme fra investeringsaktivitet	-89.679	-86.991
Afdrag på langfristet gæld	-5.509	-483
Betalt udbytte	-42.240	0
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet	-47.749	-483
Ændring i likvider	-45.822	-187.809
Likvider 1. maj 2015	-91.614	96.195
Likvider 30. april 2016	-137.436	-91.614
Likvider		
Likvide beholdninger	38.377	40.470
Kortfristet gæld til pengeinstitutter	-175.813	-132.084
Likvider 30. april 2016	-137.436	-91.614



Noter

	Koncern		Modervirksomhed	
	2015/16 t.kr.	2014/15 t.kr.	2015/16 t.kr.	2014/15 t.kr.
1. Personalemkostninger				
Lønninger og gager	12.986	10.150	1.800	0
Pensioner	560	539	0	0
Andre omkostninger til social sikring	50	50	0	0
Personalemkostninger i øvrigt	240	333	0	0
	13.836	11.072	1.800	0
Direktion	4.069	4.218	0	0
Bestyrelse	2.000	0	1.800	0
	6.069	4.218	1.800	0
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	16	14	0	0
2. Andre finansielle omkostninger				
Renter, tilknyttede virksomheder	0	0	0	1.762
Andre rentekomkostninger	8.462	7.741	129	5
	8.462	7.741	129	1.767
3. Skat af årets resultat				
Skat af årets resultat	3.567	44.449	132	14.290
Årets regulering af udskudt skat	6.061	-1.042	-4.024	0
Regulering af tidligere års skat	116	0	116	0
	9.744	43.407	-3.776	14.290



Noter

	Koncern		Modervirksomhed	
	30/4 2016 t.kr.	30/4 2015 t.kr.	30/4 2016 t.kr.	30/4 2015 t.kr.
4. Investeringsejendomme				
Kostpris 1. maj 2015	244.893	326.544	244.893	244.893
Tilgang i årets løb	8	302	0	0
Afgang i årets løb	0	-81.953	-168.432	0
Kostpris 30. april 2016	244.901	244.893	76.461	244.893
Af- og nedskrivninger 1. maj 2015	-152.404	-123.055	-152.404	-156.404
Årets værdiregulering	0	84.897	0	4.000
Af-/nedskrivninger, afhændede aktiver	0	-114.246	131.832	0
Af- og nedskrivninger 30. april 2016	-152.404	-152.404	-20.572	-152.404
Regnskabsmæssig værdi 30. april 2016	92.497	92.489	55.889	92.489

Ved opgørelsen 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. Afkastsatserne er fastsat på baggrund af eksterne mæglers bedømmelse af markedsniveauet.

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

Vægtet gennemsnitlig afkastprocent 9-12 %

	Koncern		Modervirksomhed	
	30/4 2016 t.kr.	30/4 2015 t.kr.	30/4 2016 t.kr.	30/4 2015 t.kr.
5. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar				
Kostpris 1. maj 2015	21.393	21.232	0	0
Tilgang i årets løb	237	161	0	0
Afgang i årets løb	-1.227	0	0	0
Kostpris 30. april 2016	20.403	21.393	0	0
Af- og nedskrivninger 1. maj 2015	-20.341	-17.600	0	0
Årets af-/nedskrivninger	-447	-2.740	0	0
Af-/nedskrivninger, afhændede aktiver	1.121	0	0	0
Af- og nedskrivninger 30. april 2016	-19.667	-20.340	0	0
Regnskabsmæssig værdi 30. april 2016	736	1.053	0	0



Noter

	Modervirksomhed	
	30/4 2016 t.kr.	30/4 2015 t.kr.
6. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		
Kostpris 1. maj 2015	179.835	221.558
Tilgang i årets løb	36.188	277
Afgang i årets løb	-51.325	-42.000
Kostpris 30. april 2016	164.698	179.835
Opskrivninger 1. maj 2015	72.653	178.919
Årets resultat	39.279	103.873
Årets tilbageførsler på afgang	45.955	-2.034
Udbytte	-241.858	-204.832
Dagsværdiregulering af finansielle instrumenter	1.812	-3.273
Opskrivninger 30. april 2016	-82.159	72.653
Regnskabsmæssig værdi 30. april 2016	82.539	252.488

Tilknyttede virksomheder:

	Hjemsted	Ejerandel
GSA Ejendomme A/S	Allerød	90 %
Ny Vestergårdsvej 15-19 ApS	Allerød	100 %
Ny Vestergårdsvej 21-23 ApS	Allerød	100 %
Ny Vestergårdsvej 25 ApS	Allerød	100 %

	Koncern		Modervirksomhed	
	30/4 2016 t.kr.	30/4 2015 t.kr.	30/4 2016 t.kr.	30/4 2015 t.kr.
7. Kapitalandele i associerede virksomheder				
Kostpris 1. maj 2015	43.066	43.066	0	0
Kostpris 30. april 2016	43.066	43.066	0	0
Nedskrivninger 1. maj 2015	-43.066	-43.066	0	0
Nedskrivninger 30. april 2016	-43.066	-43.066	0	0
Regnskabsmæssig værdi 30. april 2016	0	0	0	0



Noter

	Koncern		Modervirksomhed	
	30/4 2016 t.kr.	30/4 2015 t.kr.	30/4 2016 t.kr.	30/4 2015 t.kr.
8. Andre værdipapirer og kapitalandele				
Kostpris 1. maj 2015	157.066	157.066	26.972	26.972
Tilgang i årets løb	9.095	0	9.095	0
Afgang i årets løb	-134.389	0	-4.295	0
Kostpris 30. april 2016	31.772	157.066	31.772	26.972
Nedskrivninger 1. maj 2015	-136.491	-56.480	-14.227	964
Årets nedskrivninger	-15.294	-80.011	-15.294	-15.191
Tilbageførsel af tidligere års nedskrivninger samt tilbageførsel af nedskrivninger på afhændede værdipapirer	123.034	0	770	0
Nedskrivninger 30. april 2016	-28.751	-136.491	-28.751	-14.227
Regnskabsmæssig værdi 30. april 2016	3.021	20.575	3.021	12.745
9. Anpartskapital				
Anpartskapital 1. maj 2015	6.600	6.600	6.600	6.600
	6.600	6.600	6.600	6.600

Anpartskapitalen består af anparter a 1 kr. og multipla heraf. Kapitalen er opdelt 600 t.kr. A-anparter og 6 mio.kr. B-anparter.

Der har ikke indenfor de seneste 5 år været bevægelser på anpartskapitalen.



Noter

	Modervirksomhed	
	30/4 2016 t.kr.	30/4 2015 t.kr.
10. Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		
Reserve for opskrivninger 1. maj 2015	72.653	178.919
Resultatandel	-72.653	-106.267
	0	72.652

	Koncern		Modervirksomhed	
	30/4 2016 t.kr.	30/4 2015 t.kr.	30/4 2016 t.kr.	30/4 2015 t.kr.
11. Overført resultat				
Overført resultat 1. maj 2015	1.864.024	1.738.314	1.791.372	1.559.395
Årets overførte overskud eller underskud	31.817	128.983	94.470	235.250
Udloddet ekstraordinært udbytte vedtaget i regnskabsåret	-10.000	0	0	0
Regulering af finansielle sikringsinstrumenter	1.813	-3.273	1.812	-3.273
	1.887.654	1.864.024	1.887.654	1.791.372

12. Foreslået udbytte for regnskabsåret				
Udbytte 1. maj 2015	30.000	0	30.000	0
Udloddet udbytte	-30.000	0	-30.000	0
Udbytte for regnskabsåret	40.000	30.000	40.000	30.000
	40.000	30.000	40.000	30.000

13. Gældsforpligtelser				
	Afdrag første år t.kr.	Restgæld efter 5 år t.kr.	Gæld i alt 30/4 2016 t.kr.	Gæld i alt 30/4 2015 t.kr.
Gæld til realkreditinstitutter	0	188.868	188.868	194.644
Deposita	0	0	1.371	1.334
	0	188.868	190.239	195.978

14. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for koncernens gæld til realkreditinstitutter t.kr. 188.868 (2014: t.kr. 194.644), er der givet pant i grunde og bygninger med en bogført værdi på 549.831 t.kr..



Noter

14. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser (fortsat)

Til sikkerhed for gældsforpligtelser i datterselskab har selskabet pantsat værdipapirer for t.kr. 4.186 og likvide beholdninger for t.kr. 22.376.

Til sikkerhed for gældsforpligtelser i datterselskaber har selskabet afgivet kautioner på mio.kr. 133.

15. Eventualposter

Eventualforpligtelser

Der påhviler datterselskaber en momsreguleringsforpligtelse på ca. kr. 16 mio.

Operationel leasing

Datterselskaber har indgået operationelle leasingkontrakter med en samlet restleasingydelse på 217 t.kr.

Sambeskatning

Selskabet er administrationselskab i den nationale sambeskatning og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

	Koncern	
	2015/16 t.kr.	2014/15 t.kr.
16. Reguleringer		
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	492	-82.157
Andre finansielle indtægter	-17.113	-81.632
Andre finansielle omkostninger	8.462	7.741
Skat af årets resultat	9.907	43.407
Andre hensatte forpligtelser	300	0
Øvrige reguleringer	4.867	0
	6.915	-112.641
17. Ændring i driftskapital		
Ændring i beholdning af projektejendomme	4.145	-150.800
Ændring i tilgodehavender	2.277	-37.205
Ændring i leverandørgæld og anden gæld	-601	11.165
	5.821	-176.840



Årsrapporten for GSA Invest ApS 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.

Generelt om indregning og måling

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

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

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

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

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

Koncernregnskabet

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

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

Kapitalandele i dattervirksomheder udlignes med den forholdsmæssige andel af dattervirksomhedernes handelsværdi af nettoaktiver og forpligtelser på anskaffelsestidspunktet.

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

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



Positive forskelsbeløb (goodwill) mellem kostpris og dagsværdi af overtagne identificerede aktiver og forpligtelser, inklusiv hensatte forpligtelser til omstrukturering, indregnes under immaterielle anlægsaktiver og afskrives systematisk over resultatopgørelsen efter en individuel vurdering af den økonomiske levetid. Negative forskelsbeløb (negativ goodwill), der modsvarer en forventet ugunstig udvikling i de pågældende virksomheder, indregnes i balancen under periodeafgrænsningsposter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at den ugunstige udvikling realiseres. Af negativ goodwill, der ikke relaterer sig til forventet ugunstig udvikling, indregnes i balancen et beløb svarende til handelsværdien af ikke-monetære aktiver, der efterfølgende indregnes i resultatopgørelsen over de ikke-monetære aktivers gennemsnitlige levetid.

Goodwill og negativ goodwill fra erhvervede virksomheder kan reguleres indtil udgangen af året efter anskaffelsen.

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

Minoritetsinteresser

I koncernregnskabet indregnes dattervirksomhedernes regnskabsposter 100%. Minoritetsinteressernes forholdsmæssige andel af dattervirksomhedernes resultat og egenkapital reguleres årligt og opføres som særskilte poster under resultatopgørelse og balance.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme

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

Andre driftsindtægter og driftsomkostninger

Andre driftsindtægter og driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter.

Andre eksterne omkostninger

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

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

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

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme og hermed forbundne gældsforpligtelser til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.



Personaleomkostninger

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

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger samt fortjeneste og tab ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Finansielle poster

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt realiserede og urealiserede kursavancer og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder

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

I både koncernens og modervirksomhedens resultatopgørelser indregnes den forholdsmæssige andel af de associerede virksomheders resultat efter skat efter eliminering af forholdsmæssig andel af intern avance eller tab og fradrag af afskrivning på koncerngoodwill.

Skat af årets resultat

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

Modervirksomheden og de danske dattervirksomheder er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske virksomheder. Modervirksomheden er administrationsselskab for sambeskatningen og afregner som følge heraf alle betalinger af selskabsskat med skattemyndighederne.

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

Balancen

Materielle anlægsaktiver

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

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

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



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

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar

3-5 år

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

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under af- og nedskrivninger.

Investeringsejendomme

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

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Målingen sker ved anvendelse af en afkastbaseret model. Afkastsatserne (forrentningskravet) fastsættes ejendom for ejendom.

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

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

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

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder

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

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

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

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



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

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

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

Andre værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, der er indregnet under anlægsaktiver, omfatter børsnoterede obligationer og aktier, der måles til dagsværdi på balancedagen. Børsnoterede værdipapirer måles til børskurs. Værdipapirer, som ikke er børsnoterede, måles til en salgsværdi baseret på beregnet kapitalværdi.

Projektejendomme

Projektejendomme består af grunde og bygninger anskaffet med henblik på videreudvikling og salg samt igangværende byggeprojekter for egen regning.

Projektejendomme måles til anskaffelsesprisen med tillæg af omkostninger knyttet til anskaffelsen, omkostninger til renovering, entrepriseomkostninger, liggeomkostninger samt direkte henførbare finansielle omkostninger.

Er nettorealisationseværdien af projektejendommene lavere end kostprisen nedskrives til denne lavere værdi. Nedskrivningen indregnes i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter

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

Værdipapirer og kapitalandele

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



Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

Egenkapital - udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

Selskabsskat og udskudt skat

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

Efter sambeskatningsreglerne hæfter GSA Invest ApS som administrationselskab solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatte på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

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

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Selskabsskatteprocenten vil i perioden fra 2014 til 2016 blive trinvist nedsat fra 25 % til 22 %, hvilket vil påvirke størrelsen af udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver.

Andre hensatte forpligtelser

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

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

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

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

I finansielle forpligtelser indregnes tillige den kapitaliserede restleasingforpligtelse på finansielle leasingkontrakter.

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til dagsværdi. Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "værdireguleringer af ejendomme".



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

Periodeafgrænsningsposter

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

Pengestrømsopgørelse

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

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

Pengestrømme fra driftsaktivitet

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

Pengestrømme fra investeringsaktivitet

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

Pengestrømme fra finansieringsaktivitet

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

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger med fradrag af kortfristet gæld til pengeinstitutter samt kortfristede værdipapirer, der uden hindring kan omsettes til likvide beholdninger, og som kun er forbundet med ubetydelig risiko for værdiændringer.

Nøgletal

Nøgletal er udarbejdet i overensstemmelse med Finansforeningens "Anbefalinger & Nøgletal 2015".

Hoved- og nøgletallene i oversigten er beregnet således:

Overskudsgrad (EBIT-margin)	$\frac{\text{Resultat af primær drift (EBIT)} \times 100}{\text{Nettoomsætning}}$
Soliditetsgrad	$\frac{\text{Egenkapital eksklusive minoritetsinteresser ultimo} \times 100}{\text{Aktiver i alt ultimo}}$



Anvendt regnskabspraksis

Egenkapitalforrentning	$\frac{\text{*Resultat} \times 100}{\text{Gennemsnitlig egenkapital eksklusive minoritetsinteresser}}$
*Resultat	Årets resultat med fradrag af minoritetsinteressers andel heraf

Penneo

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

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

Anders Steen Westermann

bestyrelsesformand

Serienummer: PID:9208-2002-2-261961215412

IP: 188.183.114.206

28-09-2016 kl. 19:50:37 UTC

NEM ID 

Søren Erik Westermann

bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-268394172361

IP: 188.180.111.132

29-09-2016 kl. 08:00:47 UTC

NEM ID 

Lars Nørgaard

direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-748956423781

IP: 188.180.111.132

29-09-2016 kl. 09:31:50 UTC

NEM ID 

Jan Tøpholm

bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-930365821564

IP: 188.180.111.132

29-09-2016 kl. 11:45:00 UTC

NEM ID 

Elan Schapiro

statsautoriseret revisor

På vegne af: CHRISTENSEN KJÆRULFF STATS-AUTORISERET

REVISIONSAKTIESELSKAB

Serienummer: CVR:15915641-RID:1174558287756

IP: 212.98.75.202

29-09-2016 kl. 12:29:20 UTC

NEM ID 

Lars Nørgaard

dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-748956423781

IP: 188.180.111.132

29-09-2016 kl. 15:02:47 UTC

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: 70PJ3-8W3IY-55LES-PABYQ-NEYOW-AYV66

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

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

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

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

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