



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 2016 - 30. april 2017

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 22. september 2017.

Lars Nørgaard
Dirigent



Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	5
Hovedtal og nøgletal for koncernen	6
Ledelsesberetning	7
Koncern- og årsregnskab 1. maj 2016 - 30. april 2017	
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Egenkapitalopgørelse for koncernen	13
Egenkapitalopgørelse for moderselskabet	14
Pengestrømsopgørelse	15
Noter	16
Anvendt regnskabspraksis	24



Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. maj 2016 - 30. april 2017 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 2017, af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og af koncernens pengestrømme for regnskabsåret 1. maj 2016 - 30. april 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Lynge, den 30. august 2017

Direktion

Lars Nørgaard

Bestyrelse

Jan Tøpholm

Anders Westermann
Formand

Søren Westermann



Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i GSA Invest ApS

Konklusion

Vi har revideret koncernregnskabet og årsregnskabet for GSA Invest ApS for regnskabsåret 1. maj 2016 - 30. april 2017, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter for såvel koncernen som selskabet samt pengestrømsopgørelse for koncernen. Koncernregnskabet og årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at koncernregnskabet og årsregnskabet giver et retvisende billede af koncernens og selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. april 2017, af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og af koncernens pengestrømme for regnskabsåret 1. maj 2016 - 30. april 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit ”Revisors ansvar for revisionen af koncernregnskabet og årsregnskabet”. Vi er uafhængige af koncernen i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA’s Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Ledelsens ansvar for koncernregnskabet og årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et koncernregnskab og et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et koncernregnskab og et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af koncernregnskabet og årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere koncernens og selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde koncernregnskabet og årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere koncernen eller selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af koncernregnskabet og årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om koncernregnskabet og årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af koncernregnskabet og årsregnskabet.



Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i koncernregnskabet og årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af koncernens og selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af koncernregnskabet og årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om koncernens og selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i koncernregnskabet og årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at koncernen og selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af koncernregnskabet og årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om koncernregnskabet og årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.
- Opnår vi tilstrækkeligt og egnet revisionsbevis for de finansielle oplysninger for virksomhederne eller forretningsaktiviteterne i koncernen til brug for at udtrykke en konklusion om koncernregnskabet. Vi er ansvarlige for at lede, føre tilsyn med og udføre koncernrevisionen. Vi er eneansvarlige for vores revisionskonklusion.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.



Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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

København, den 30. august 2017

Christensen Kjarulff
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 2016 - 30. april 2017
Bestyrelse	Jan Tøpholm Anders Westermann, Formand Søren Westermann
Direktion	Lars Nørgaard
Revision	Christensen Kjærulff Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
Dattervirksomhed	GSA Ejendomme 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 Kirke Værløsevej 32 ApS, Allerød
Associeret virksomhed	Amerac Properties Ltd, Cypem



Hovedtal og nøgletal for koncernen

	2016/17 t.kr.	2015/16 t.kr.	2014/15 t.kr.	2013/14 t.kr.	2012/13 t.kr.
Resultatopgørelse:					
Nettoomsætning	63.864	230.062	182.610	108.313	108.983
Resultat af ordinær primær drift (EBIT)	28.649	77.704	131.203	68.710	36.652
Finansielle poster, netto	386.650	8.651	73.888	95.234	93.069
Årets resultat	387.458	71.817	158.984	121.814	98.254
Balance:					
Balancesum	2.103.776	2.363.946	2.298.100	2.052.757	1.864.883
Investeringer i materielle anlægsaktiver	30.240	245	463	1.129	4.994
Egenkapital	1.776.372	1.939.695	1.900.624	1.744.914	1.620.221
Pengestrømme:					
Driftsaktivitet	736.143	91.606	-100.335	78.341	37.248
Investeringsaktivitet	-84.647	-89.679	-86.991	-43.553	-20.438
Finansieringsaktivitet	-740.110	-47.749	-483	-656	-32.714
Pengestrømme i alt	-88.614	-45.822	-187.809	34.132	-15.904
Medarbejdere:					
Gennemsnitligt antal heltidsansatte medarbejdere	18	16	14	14	13
Nøgletal i %:					
Overskudsgrad (EBIT-margin)	44,9	33,8	71,8	63,4	33,6
Soliditetsgrad	82,7	81,8	82,7	85,0	86,9
Egenkapitalforrentning	18,8	3,5	8,7	7,2	6,2

Beregningen af hoved- og nøgletal følger Finansforeningens anbefalinger.

De i hoved- og nøgletalsoversigten anførte nøgletal er beregnet således:

Overskudsgrad (EBIT-margin)	$\frac{\text{Resultat af primær drift (EBIT)} \times 100}{\text{Nettoomsætning}}$
Soliditetsgrad	$\frac{\text{Egenkapital eksklusive minoritetsinteresser ultimo} \times 100}{\text{Aktiver i alt ultimo}}$
Egenkapitalforrentning	$\frac{\text{*Resultat} \times 100}{\text{Gennemsnitlig egenkapital eksklusive minoritetsinteresser}}$
*Resultat	Årets resultat med fradrag af minoritetsinteressers andel heraf



Ledelsesberetning

Koncernens væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter omfatter investering i 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 indregning eller måling i forbindelse med aflæggelse af moderselskabets eller koncernens årsrapport.

Usikkerhed ved indregning eller måling

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

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Koncernen og moderselskabet har realiseret et resultat efter skat udgør 345,6 mio. kr. mod 71,8 mio. kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Årets resultat er særligt påvirket af avance på 359,5 mio. kr. ved salg af ejendommen A-Huset beliggende på Islands Brygge gennem salg af aktierne i STAY Copenhagen A/S. Avancen er indregnet som finansiel indtægt i koncernregnskabet.

Koncernen har i årets løb færdiggjort en boligejendom beliggende i det nye Århusgade-kvarter i Nordhavn på ca. 7.000 m². Ejendommen er udlejet under det egenudviklede STAY-koncept, som består i udlejning af møblerede lejligheder med en række hotellignende services tilknyttet.

Koncernen er som bygherre i byggefasen med yderligere ca. 17.000 m² boliger på attraktive beliggenheder i København, som successivt vil være færdige i perioden 2017-2019. Herudover har koncernen en attraktiv pipeline af kommende projekter.

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

Efter syv års forgæves forsøg på at sælge og/eller udleje koncernens industriejendomme i Værløse, er der nu ændret strategi hvorefter mulighederne for at opføre boliger til boligformål undersøges.

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.



Ledelsesberetning

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		Moderselskab	
	2016/17 t.kr.	2015/16 t.kr.	2016/17 t.kr.	2015/16 t.kr.
Nettoomsætning	63.864	230.062	4.261	3.796
Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer	-10.820	-118.145	0	0
Andre eksterne omkostninger	-39.687	-19.885	-2.200	-1.942
Værdiregulering af investeringsejendomme	33.767	0	0	0
Bruttoresultat	47.124	92.032	2.061	1.854
1 Personaleomkostninger	-18.313	-13.836	-900	-1.800
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	-162	-492	0	0
Driftsresultat	28.649	77.704	1.161	54
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	0	0	316.128	39.279
Indtægter af andre kapitalandele, værdipapirer og tilgodehavender, der er anlægsaktiver	-1.482	-10.924	-1.482	-10.925
2 Andre finansielle indtægter	393.856	28.037	40.943	39.762
3 Øvrige finansielle omkostninger	-5.724	-8.462	-2.155	-129
Resultat før skat	415.299	86.355	354.595	68.041
4 Skat af årets resultat	-27.841	-9.746	-9.000	3.776
Resultat efter skat	387.458	76.609	345.595	71.817
Minoritetsinteressers andel af årets resultat	-	-4.792	-	-
5 Årets resultat	387.458	71.817	345.595	71.817
Koncernens resultat fordeler sig således:				
Anpartshavere i GSA Invest ApS	345.596			
Minoritetsinteresser	41.862			
	387.458			



Balance 30. april

Note	Koncern		Moderselskab		
	2017 t.kr.	2016 t.kr.	2017 t.kr.	2016 t.kr.	
Aktiver					
Anlægsaktiver					
6	Goodwill	700	0	0	0
	Immaterielle anlægsaktiver i alt	700	0	0	0
7	Investeringsejendomme	321.386	92.497	55.889	55.889
8	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	9.959	735	0	0
	Materielle anlægsaktiver i alt	331.345	93.232	55.889	55.889
9	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	0	0	337.136	82.539
11	Andre værdipapirer og kapitalandele	1.539	3.021	1.539	3.021
	Finansielle anlægsaktiver i alt	1.539	3.021	338.675	85.560
	Anlægsaktiver i alt	333.584	96.253	394.564	141.449
Omsætningsaktiver					
	Råvarer og hjælpematerialer	66	103	0	0
	Projektejendomme	267.782	811.485	0	0
	Varebeholdninger i alt	267.848	811.588	0	0
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	4.900	6.693	0	0
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	0	0	1.180	399.334
	Tilgodehavender hos nærtstående parter	1.412.875	1.354.160	1.412.875	1.354.159
12	Udskudte skatteaktiver	4.121	6.716	0	4.024
	Tilgodehavende selskabsskat	0	4.020	0	5.725
	Andre tilgodehavender	50.226	39.991	13	602
13	Periodeafgrænsningsposter	4.496	1.724	141	138
	Tilgodehavender i alt	1.476.618	1.413.304	1.414.209	1.763.982
	Andre værdipapirer og kapitalandele	0	4.424	0	4.186
	Værdipapirer i alt	0	4.424	0	4.186
	Likvide beholdninger	25.726	38.377	2.038	27.524
	Omsætningsaktiver i alt	1.770.192	2.267.693	1.416.247	1.795.692
	Aktiver i alt	2.103.776	2.363.946	1.810.811	1.937.141



Balance 30. april

Note	Koncern		Moderselskab	
	2017 t.kr.	2016 t.kr.	2017 t.kr.	2016 t.kr.
Passiver				
Egenkapital				
14 Virksomhedskapital	6.600	6.600	6.600	6.600
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	0	0	151.613	0
Overført resultat	1.733.292	1.887.655	1.581.679	1.887.654
Foreslået udbytte for regnskabsåret	0	40.000	0	40.000
Egenkapital før minoritetsinteresser	1.739.892	1.934.255	1.739.892	1.934.254
Minoritetsinteresser	36.480	-	-	-
Egenkapital i alt	1.776.372	1.934.255	1.739.892	1.934.254
Minoritetsinteresser	-	5.440	-	-
Minoritetsinteresser i alt	0	5.440	0	0
Hensatte forpligtelser				
15 Hensættelser til udskudt skat	14.800	0	15.619	0
16 Andre hensatte forpligtelser	4.400	300	0	0
Hensatte forpligtelser i alt	19.200	300	15.619	0
Gældsforpligtelser				
17 Gæld til realkreditinstitutter	0	188.868	0	0
18 Deposita	931	1.371	386	383
Selskabsskat	959	14.634	0	0
Langfristede gældsforpligtelser i alt	1.890	204.873	386	383



Balance 30. april

Passiver

Note	Koncern		Moderselskab	
	2017 t.kr.	2016 t.kr.	2017 t.kr.	2016 t.kr.
Gæld til pengeinstitutter	251.776	175.813	0	0
Modtagne forudbetalinger fra kunder	350	653	279	503
Leverandører af varer og tjenesteydelser	13.477	17.866	172	176
Gæld til tilknyttede virksomheder	0	0	32.536	0
Selskabsskat	3.669	0	94	0
Anden gæld	36.518	24.065	21.833	1.825
19 Periodeafgrænsningsposter	524	681	0	0
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>306.314</u>	<u>219.078</u>	<u>54.914</u>	<u>2.504</u>
Gældsforpligtelser i alt	<u>308.204</u>	<u>423.951</u>	<u>55.300</u>	<u>2.887</u>
Passiver i alt	<u>2.103.776</u>	<u>2.363.946</u>	<u>1.810.811</u>	<u>1.937.141</u>

20 Eventualposter



Egenkapitalopgørelse for koncernen

	Virksomheds- kapital t.kr.	Overført re- sultat t.kr.	Foreslået ud- bytte for regnskabs- året t.kr.	Minoritetsin- teresser t.kr.	I alt t.kr.
Egenkapital 1. maj 2015	6.600	1.864.025	30.000		1.900.625
Udloddet udbytte	0	0	-30.000		-30.000
Årets overførte overskud eller underskud	0	31.817	40.000		71.817
Udloddet udbytte vedtaget i regnskabsåret	0	-10.000	0		-10.000
Regulering af finansielle sikringsinstrumenter	0	1.813	0		1.813
Egenkapital 1. maj 2016	6.600	1.887.653	40.000	5.440	1.939.693
Udloddet udbytte	0	0	-40.000	0	-40.000
Årets overførte overskud eller underskud	0	345.595	0	41.862	387.457
Udloddet udbytte vedtaget i regnskabsåret	0	-500.000	0	-10.800	-510.800
Regulering af finansielle sikringsinstrumenter	0	44	0	0	44
Øvrige reguleringer	0	0	0	-22	-22
	6.600	1.733.292	0	36.480	1.776.372



Egenkapitalopgørelse for moderselskabet

	Virksomheds- kapital t.kr.	Reserve for nettoopskriv- ning efter den indre værdis meto- de t.kr.	Overført re- sultat t.kr.	Foreslået ud- bytte for regnskabs- året t.kr.	I alt t.kr.
Egenkapital 1. maj 2015	6.600	72.653	1.791.372	30.000	1.900.625
Udloddet udbytte	0	0	0	-30.000	-30.000
Resultatandel	0	-72.653	104.470	40.000	71.817
Udloddet udbytte vedtaget i regnskabsåret	0	0	-10.000	0	-10.000
Regulering af finansielle sikringsinstrumenter	0	0	1.812	0	1.812
Egenkapital 1. maj 2016	6.600	0	1.887.654	40.000	1.934.254
Udloddet udbytte	0	0	0	-40.000	-40.000
Resultatandel	0	151.613	193.982	0	345.595
Udloddet udbytte vedtaget i regnskabsåret	0	0	-500.000	0	-500.000
Regulering af finansielle sikringsinstrumenter	0	0	43	0	43
	6.600	151.613	1.581.679	0	1.739.892



Pengestrømsopgørelse 1. maj - 30. april

Note	Koncern	
	2016/17 t.kr.	2015/16 t.kr.
Årets resultat	387.458	71.817
21 Reguleringer	-403.180	6.922
22 Ændring i driftskapital	365.219	5.821
Pengestrømme fra drift før finansielle poster	349.497	84.560
Renteindbetalinger og lignende	391.216	28.888
Renteudbetalinger og lignende	-5.133	-5.999
Pengestrøm fra ordinær drift	735.580	107.449
Betalt selskabsskat	514	-17.856
Andre pengestrømme vedrørende driftsaktivitet	49	2.013
Pengestrømme fra driftsaktivitet	736.143	91.606
Køb af materielle anlægsaktiver	-30.240	-245
Salg af materielle anlægsaktiver	155	61
Køb af finansielle anlægsaktiver	0	-9.108
Salg af finansielle anlægsaktiver	0	8.682
Køb/salg af andre værdipapirer	4.154	6.760
Ændring i tilgodehavender hos nærtstående parter	-58.716	-95.829
Pengestrømme fra investeringsaktivitet	-84.647	-89.679
Afdrag på langfristet gæld	-189.310	-5.509
Betalt udbytte	-550.800	-42.240
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet	-740.110	-47.749
Ændring i likvider	-88.614	-45.822
Likvider 1. maj	-137.436	-91.614
Likvider 30. april	-226.050	-137.436
Likvider		
Likvide beholdninger	25.726	38.377
Kortfristet gæld til pengeinstitutter	-251.776	-175.813
Likvider 30. april	-226.050	-137.436



Noter

	Koncern		Moderselskab	
	2016/17 t.kr.	2015/16 t.kr.	2016/17 t.kr.	2015/16 t.kr.
1. Personalemkostninger				
Lønninger og gager	17.469	12.987	900	1.800
Pensioner	563	560	0	0
Andre omkostninger til social sikring	49	50	0	0
Personalemkostninger i øvrigt	232	239	0	0
	18.313	13.836	900	1.800
Direktion	-6.583	0	0	0
Bestyrelse	900	1.800	900	1.800
	-5.683	1.800	900	1.800
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	18	16	0	0
2. Andre finansielle indtægter				
Af regnskabsposten Andre finansielle indtægter på 393,9 mio. kr. udgør 359,5 mio. kr. avance ved salg af et datterselskab.				
3. Øvrige finansielle omkostninger				
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	0	0	2.085	0
Andre finansielle omkostninger	5.724	8.462	70	129
	5.724	8.462	2.155	129
4. Skat af årets resultat				
Skat af årets resultat	4.985	14.817	3.839	132
Årets regulering af udskudt skat	7.738	-4.763	4.843	-4.024
Regulering af tidligere års skat	15.118	-308	318	116
	27.841	9.746	9.000	-3.776



Noter

	Morderselskab	
	2016/17 t.kr.	2015/16 t.kr.
5. Forslag til resultatdisponering		
Ekstraordinært udbytte vedtaget i regnskabsåret	500.000	10.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	151.613	-72.653
Udbytte for regnskabsåret	0	40.000
Overføres til overført resultat	0	94.470
Disponeret fra overført resultat	-306.018	0
Disponeret i alt	345.595	71.817

	Koncern		Morderselskab	
	30/4 2017 t.kr.	30/4 2016 t.kr.	30/4 2017 t.kr.	30/4 2016 t.kr.
6. Goodwill				
Tilgang i årets løb	800	0	0	0
Kostpris 30. april	800	0	0	0
Årets af-/nedskrivninger	-100	0	0	0
Af- og nedskrivninger 30. april	-100	0	0	0
Regnskabsmæssig værdi 30. april	700	0	0	0
7. Investeringsejendomme				
Kostpris 1. maj	244.901	244.893	76.461	244.893
Tilgang i årets løb	195.656	8	0	0
Afgang i årets løb	0	0	0	-168.432
Kostpris 30. april	440.557	244.901	76.461	76.461
Af- og nedskrivninger 1. maj	-152.404	-152.404	-20.572	-152.404
Årets værdiregulering	33.233	0	0	0
Af-/nedskrivninger, afhændede aktiver	0	0	0	131.832
Af- og nedskrivninger 30. april	-119.171	-152.404	-20.572	-20.572
Regnskabsmæssig værdi 30. april	321.386	92.497	55.889	55.889



Noter

	Koncern		Moderselskab	
	30/4 2017 t.kr.	30/4 2016 t.kr.	30/4 2017 t.kr.	30/4 2016 t.kr.
8. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar				
Kostpris 1. maj	20.403	21.729	0	0
Tilgang i årets løb	10.673	-3.080	0	0
Afgang i årets løb	<u>-17.850</u>	<u>1.754</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Kostpris 30. april	<u>13.226</u>	<u>20.403</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Af- og nedskrivninger 1. maj	-19.668	-22.658	0	0
Årets af-/nedskrivninger	-876	3.907	0	0
Af-/nedskrivninger, afhændede aktiver	<u>17.277</u>	<u>-917</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Af- og nedskrivninger 30. april	<u>-3.267</u>	<u>-19.668</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. april	<u>9.959</u>	<u>735</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
9. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder				
Kostpris 1. maj			164.698	179.835
Tilgang i årets løb			20.825	36.188
Afgang i årets løb			<u>0</u>	<u>-51.325</u>
Kostpris 30. april			<u>185.523</u>	<u>164.698</u>
Opskrivninger 1. maj			-82.159	72.653
Årets resultat			330.927	39.279
Årets tilbageførsler på afgang			0	45.955
Udbytte			-97.200	-241.858
Dagsværdiregulering af finansielle instrumenter			<u>45</u>	<u>1.812</u>
Opskrivninger 30. april			<u>151.613</u>	<u>-82.159</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. april			<u>337.136</u>	<u>82.539</u>



Noter

Tilknyttede virksomheder:

	Hjemsted	Ejerandel
GSA Ejendomme A/S	Allerød	90 %
Walls Bryggen A/S	Allerød	100 %
Ny Kongensgade ApS	Allerød	100 %
walls a/s	Allerød	100 %
Fredensborg Megastore ApS	Allerød	100 %
Montenegro DK d.o.o.	Montenegro	100 %
Walls Nordhavn A/S	Allerød	100 %
STAY Management A/S	Allerød	100 %
P/S Ejendomsselskabet Fortkaj	Allerød	85 %
Ny Vestergårdsvej 15-19 ApS	Allerød	100 %
Ny Vestergårdsvej 21-23 ApS	Allerød	100 %
Ny Vestergårdsvej 25 ApS	Allerød	100 %
P/S Ejendomsselskabet Indiakaj	Allerød	85 %
Walls Kastellet A/S	Allerød	100 %
Kirke Værløsevej 32 ApS	Allerød	100 %

	Koncern		Moderselskab	
	30/4 2017 t.kr.	30/4 2016 t.kr.	30/4 2017 t.kr.	30/4 2016 t.kr.
10. Kapitalandele i associerede virksomheder				
Kostpris 1. maj	43.066	43.066	0	0
Kostpris 30. april	43.066	43.066	0	0
Nedskrivninger 1. maj	-43.066	-43.066	0	0
Opskrivninger 30. april	-43.066	-43.066	0	0
Regnskabsmæssig værdi 30. april	0	0	0	0

Associerede virksomheder:

	Hjemsted	Ejerandel
Amerac Properties Ltd	Cypern	46 %



Noter

	Koncern		Moderselskab	
	30/4 2017 t.kr.	30/4 2016 t.kr.	30/4 2017 t.kr.	30/4 2016 t.kr.
11. Andre værdipapirer og kapitalandele				
Kostpris 1. maj	31.772	157.066	31.772	26.972
Tilgang i årets løb	0	9.095	0	9.095
Afgang i årets løb	0	-134.389	0	-4.295
Kostpris 30. april	31.772	31.772	31.772	31.772
Nedskrivninger 1. maj	-28.751	-136.491	-28.751	-14.227
Årets nedskrivninger	-1.482	-15.294	-1.482	-15.294
Tilbageførsel af tidligere års nedskrivninger samt tilbageførsel af nedskrivninger på afhændede værdipapirer	0	123.034	0	770
Nedskrivninger 30. april	-30.233	-28.751	-30.233	-28.751
Regnskabsmæssig værdi 30. april	1.539	3.021	1.539	3.021
12. Udskudte skatteaktiver				
Udskudte skatteaktiver 1. maj	6.716	7.491	7.706	0
Udskudt skat af årets resultat	-2.595	-775	-7.706	4.024
	4.121	6.716	0	4.024

13. Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter omfatter afholdte omkostninger vedrørende kommende regnskabsår.

14. Virksomhedskapital

Anpartskapitalen består af anparter á 1 kr. Anparterne er op delt i t.kr. 600 A-anparter og t.kr. 6.000 B-anparter.



Noter

	Koncern		Moderselskab	
	30/4 2017	30/4 2016	30/4 2017	30/4 2016
	t.kr.	t.kr.	t.kr.	t.kr.
15. Hensættelser til udskudt skat				
Hensættelser til udskudt skat 1. maj	0	0	-4.024	0
Udskudt skat af årets resultat	14.800	0	19.643	-4.024
	14.800	0	15.619	-4.024
16. Andre hensatte forpligtelser				
Andre hensatte forpligtelser 1. maj	300	0	0	0
Årets ændring i andre hensatte forpligtelser	4.100	300	0	0
	4.400	300	0	0
17. Gæld til realkreditinstitutter				
Gæld til realkreditinstitutter i alt	0	188.868	0	0
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	0	0	0	0
18. Deposita				
Deposita	931	1.371	386	383
	931	1.371	386	383

Deposita antages alle at forfalde efter mere end 5 år.

19. Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter omfatter modtagne indbetalinger vedrørende kommende regnskabsår.

20. Eventualposter

Eventualforpligtelser

Leasingforpligtelser:

Koncernen har indgået operationelle leasingkontrakter med en samlet restleasingydelse på t.kr. 238.



20. Eventualposter (fortsat)

Eventualforpligtelser (fortsat)

Garantiforpligtelser og andre eventualforpligtelser:

Koncernen har i forbindelse med byggeprojekter afgivet bygherre og arbejdsgarantier til en samlet værdi på t.kr. 15.640.

Der påhviler koncernen en momsreguleringsforpligtigelse pr. 30. april 2017 på ca. t.kr. 126.

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

Sambeskatning

Selskabet er administrationsselskab 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.

Hæftelse vedrørende forpligtelse i forbindelse med kildeskatter af udbytte, renter og royalties udgør estimeret maksimalt: 0 t.kr.

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



Noter

	Koncern	
	2016/17 t.kr.	2015/16 t.kr.
21. Reguleringer		
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	-33.605	492
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	0	0
Andre finansielle indtægter	-392.375	-17.113
Øvrige finansielle omkostninger	7.808	8.462
Skat af årets resultat	10.892	9.907
Andre hensatte forpligtelser	4.100	300
Øvrige reguleringer	0	4.874
	-403.180	6.922
22. Ændring i driftskapital		
Ændring i varebeholdninger	368.619	4.145
Ændring i tilgodehavender	-11.008	2.277
Ændring i leverandørgæld og anden gæld	7.608	-601
	365.219	5.821



Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for GSA Invest ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en mellemstor klasse C-virksomhed.

Årsrapporten aflægges i danske kroner (DKK) i tusinder.

Udover nedenstående ændring, er anvendt regnskabspraksis uændret i forhold til sidste år.

Ændring i anvendt regnskabspraksis som følge af ændret årsregnskabslov

Virksomheden har med virkning fra 1. januar 2016 implementeret lov nr. 738 af 1. juni 2015. Dette medfører følgende ændringer til indregning og måling af:

1 Minoritetsinteresser

Minoritetsinteressers andel af egenkapitalen pr. 1. maj 2016, t.kr. 5.440, er reklassificeret til minoritetsinteresser under egenkapitalen. Hidtil er minoritetsinteresser blevet indregnet som en særskilt regnskabspost mellem egenkapital og forpligtelser i balancen. I resultatopgørelsen indregnes minoritetsinteresser som en særskilt regnskabspost i ledelsens forslag til beslutning om anvendelse af årets overskud. Hidtil er minoritetsinteresser blevet indregnet som en omkostning i resultatopgørelsen.

Ingen af ovenstående ændringer har beløbsmæssig effekt for resultatopgørelsen eller balancen. Ændringen er foretaget i overensstemmelse med overgangsbekendtgørelsens § 5. Der er således ikke foretaget tilpasning af sammenligningstal.

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.

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 finansiel post.



Anvendt regnskabspraksis

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.

Anlægsaktiver og andre ikke-monetære aktiver, der er købt i fremmed valuta og som ikke anses for at være investeringsaktiver måles til kursen på transaktionsdagen.

Opfylder de udenlandske tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder kriterierne for selvstændige enheder, omregnes resultatopgørelserne til en gennemsnitlig valutakurs for perioden, og balanceposterne omregnes til balancedagens valutakurser. Kursdifferencer, som er opstået ved omregning af udenlandske tilknyttede virksomheders egenkapital ved årets begyndelse til balancedagens valutakurser, indregnes direkte på egenkapitalen. Dette gælder også kursdifferencer, som er opstået ved omregning af resultatopgørelser fra gennemsnitskurser til balancedagens valutakurser.

Ved indregning af udenlandske tilknyttede virksomheder, der er integrerede enheder, omregnes monetære poster til balancedagens kurs. Ikke-monetære poster omregnes til kursen på anskaffelsestidspunktet eller på tidspunktet for efterfølgende op- eller nedskrivning af aktivet. Resultatopgørelsens poster omregnes til transaktionsdagens kurs, idet poster afledt af ikke-monetære poster dog omregnes til historiske kurser for den ikke-monetære post.

Kursregulering af mellemværender med udenlandske tilknyttede virksomheder, der anses for en del af den samlede investering i tilknyttede virksomheder, indregnes direkte i egenkapitalen. Tilsvarende indregnes valutakursgevinster og valutakurstab på lån og afledte finansielle instrumenter, som er indgået til kurssikring af selvstændige udenlandske tilknyttede virksomheder, direkte i egenkapitalen.

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 beregnet til sikring af dagsværdien af et indregnet aktiv eller en indregnet forpligtelse, indregnes i resultatopgørelsen sammen med eventuelle ændringer i dagsværdien af det sikrede aktiv eller den sikrede forpligtelse.

Ændringer i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for 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 opfylder betingelserne for behandling som sikringsinstrumenter, indregnes ændringer i dagsværdi løbende i resultatopgørelsen.



Anvendt regnskabspraksis

Ændring i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, som anvendes til sikring af nettoinvesteringer i selvstændige udenlandske tilknyttede virksomheder eller associerede virksomheder, indregnes direkte i egenkapitalen.

Koncernregnskabet

Koncernregnskabet omfatter modervirksomheden GSA Invest ApS samt tilknyttede virksomheder, 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 tilknyttede virksomheder udlignes med den forholdsmæssige andel af de tilknyttede virksomheders 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. Omkostninger til omstruktureringer, som er indregnet i den overtagne virksomhed inden overtagelsesdagen og som ikke er aftalt som led i virksomhedsovertagelsen, indgår i overtagelsesbalancen og dermed fastlæggelse af goodwill. Omstruktureringer, der besluttet af den overtagne virksomhed, indregnes i resultatopgørelsen. Der tages hensyn til skatteeffekten af de foretagne omvurderinger.

Positive forskelsbeløb (goodwill) mellem kostpris og dagsværdi af overtagne identificerbare aktiver og forpligtelser, inklusiv hensatte forpligtelser til omstrukturering, indregnes under immaterielle anlægsaktiver og afskrives systematisk over resultatopgørelsen efter en individuel vurdering af den økonomiske brugstid. Negative forskelsbeløb (negativ goodwill) indregnes som en indtægt i resultatopgørelsen på overtagelsestidspunktet, når de almindelige betingelser for indregning af en indtægt er til stede.

Goodwill og negativ goodwill fra erhvervede virksomheder kan reguleres indtil 12 måneder efter overtagelsen.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse eller afvikling af tilknyttede virksomheder 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.



Anvendt regnskabspraksis

Ved virksomhedssammenslutninger som køb og salg af kapitalandele, fusioner, spaltninger, tilførsel af aktiver og aktieombytninger mv. ved deltagelse af virksomheder under modervirksomhedens kontrol anvendes sammenlægningsmetoden, hvor sammenlægningen anses som gennemført den første dag i regnskabsåret, og der foretages tilpasning af sammenligningstal. Forskelle mellem det aftalte vederlag og den erhvervede virksomheds regnskabsmæssige værdi indregnes på egenkapitalen.

Minoritetsinteresser

I koncernregnskabet indregnes de tilknyttede virksomheders regskabsposter 100%. Minoritetsinteressernes forholdsmæssige andel af de tilknyttede virksomheders resultat og egenkapital reguleres årligt og præsenteres særskilt nedenunder resultatopgørelsen og i en særskilt hovedpost under egenkapitalen.

Resultatopgørelsen

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 eksklusiv 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.

Vareforbrug

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

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 til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.



Anvendt regnskabspraksis

Personaleomkostninger

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

Af- og nedskrivninger

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

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser, samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder og associerede 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 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 i egenkapitalen.

Moderselskabet og de danske tilknyttede virksomheder er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske virksomheder. Moderselskabet 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

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.



Anvendt regnskabspraksis

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

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

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvor brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig.

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

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 salgskomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

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. Ejendommene værdiansættes ud fra en afkastbaseret model, hvor forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med et afkastkrav er fastsat af en ekstern valuar danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

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

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



Anvendt regnskabspraksis

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 moderselskabets regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab samt med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden.

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

Nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder og associerede 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 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 indregnes en hensat forpligtelse til dækning af omkostninger ved besluttede omstruktureringer i de erhvervede virksomheder i forbindelse med købet. Der tages hensyn til skatteeffekten af de foretagne omvurderinger.

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



Anvendt regnskabspraksis

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.

Andre værdipapirer, som ikke er børsnoterede, måles til dagsværdi. Værdiansættelsen foretages ud fra en afkastbaseret cash flow-model baseret på forventede fremtidige nettopengestrømme for en 5-årig periode samt en terminalperiode. Dagsværdien er endvidere korrigeret for netto-rentebærende gæld.

Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til kostpris på grundlag af vejede gennemsnitspriser. Er nettorealiseringsværdien lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

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

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

Projektejendomme

Projektejendomme består af grunde og bygninger anskaffet med henblik på projektudvikling og salg. Projektejendomme måles til anskaffelsesværdien med tillæg af omkostninger knyttet til anskaffelsen, omkostninger til renovering, entrepriseomkostninger m.v., liggeomkostninger samt direkte henførbare finansielle omkostninger.

Hvis den således opgjorte værdi overstiger nettorealiseringsværdien, bliver projektejendommene nedskrevet til nettorealiseringsværdien, og nedskrivningen indregnes i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

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



Anvendt regnskabspraksis

Egenkapital

Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode

Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode omfatter nettoopskrivning af kapitalandele i datter- og associerede virksomheder i forhold til kostpris.

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

Reserven kan ikke indregnes med et negativt beløb.

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 den ordinære generalforsamling (deklarationstidspunktet).

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser 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. Skatteforpligtelser og -forpligtelser præsenteres 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.

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

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.

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 nettorealisationseværdi eller til dagsværdi, hvor opfyldelse af forpligtelsen forventes at ligge langt ude i fremtiden.



Anvendt regnskabspraksis

Gældsforpligtelser

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

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

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

Periodeafgrænsningsposter

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

Pengestrømsopgørelse

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

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

Pengestrømme fra driftsaktivitet

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

Pengestrømme fra investeringsaktivitet

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

Pengestrømme fra finansieringsaktivitet

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

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger med fradrag af kortfristet gæld til pengeinstitutter samt kortfristede værdipapirer med en løbetid under 3 måneder, der uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og som kun er forbundet med ubetydelig risiko for værdiændringer.

PENNEO

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

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

Lars Nørgaard

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-748956423781

IP: 213.83.141.204

2017-09-22 15:16:32Z

NEM ID 

Anders Steen Westermann

Bestyrelsesformand

Serienummer: PID:9208-2002-2-261961215412

IP: 131.164.136.97

2017-09-23 09:10:38Z

NEM ID 

Jan Tøpholm

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-930365821564

IP: 176.22.162.232

2017-09-24 15:52:23Z

NEM ID 

Søren Erik Westermann

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-268394172361

IP: 188.177.86.90

2017-09-24 16:24:36Z

NEM ID 

Elan Schapiro

Statsautoriseret revisor

På vegne af: CHRISTENSEN KJÆRULFF STATS AUTORISERET

REVISIONSAKTIESELSKAB

Serienummer: CVR:15915641-RID:1174558287756

IP: 176.23.46.68

2017-09-24 17:08:09Z

NEM ID 

Lars Nørgaard

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-748956423781

IP: 131.164.211.10

2017-09-24 18:01:02Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: 2N78V-2FM2M-EKPSM-ZP2UL-1Z54G-K2XAW

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>