



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 2018 - 30. april 2019

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 30. september 2019.

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 2018 - 30. april 2019	
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Egenkapitalopgørelse for koncernen	13
Egenkapitalopgørelse for moderselskabet	13
Pengestrømsopgørelse	14
Noter	15
Anvendt regnskabspraksis	25



Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. maj 2018 - 30. april 2019 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 2019, af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og af koncernens pengestrømme for regnskabsåret 1. maj 2018 - 30. april 2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Lynge, den 11. september 2019

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 2018 - 30. april 2019, 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 2019, af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og af koncernens pengestrømme for regnskabsåret 1. maj 2018 - 30. april 2019 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 regnskabsbrugere træffer på grundlag af koncernregnskabet og årsregnskabet.

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



Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- 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.

Vores konklusion om koncernregnskabet og årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af koncernregnskabet og årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med koncernregnskabet eller årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.



Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med koncernregnskabet og årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

København, den 11. september 2019

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

Elan Schapiro
statsautoriseret revisor
mne33765



Selskabsoplysninger

Selskabet	GSA Invest ApS Nymøllevej 6 3540 Lyngø
	CVR-nr.: 75 35 82 10
	Stiftet: 14. september 1984
	Hjemsted: Allerød
	Regnskabsår: 1. maj 2018 - 30. april 2019
Bestyrelse	Jan Tøpholm Anders Westermann, Formand Søren Westermann
Direktion	Lars Nørgaard
Revision	Christensen Kjærulff Statsautoriseret Revisionsaktieselskab Store Kongensgade 68 1264 København K
Dattervirksomheder	GSA Ejendomme A/S, Allerød GSA Værløse ApS, Allerød GSA Helsingø ApS, Allerød Walls Bryggen A/S, 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 Walls Nordhavn II A/S, Allerød P/S Ejendomsselskabet Stubkaj, Allerød



Hovedtal og nøgletal for koncernen

	2018/19 t.kr.	2017/18 t.kr.	2016/17 t.kr.	2015/16 t.kr.	2014/15 t.kr.
Resultatopgørelse:					
Nettoomsætning	81.100	74.318	63.864	230.062	182.610
Resultat af ordinær primær drift (EBIT)	14.641	31.627	28.649	77.704	131.203
Finansielle poster, netto	30.071	41.478	386.650	8.651	73.888
Årets resultat	35.266	59.172	387.458	71.817	158.984
Balance:					
Balancesum	2.414.187	2.329.414	2.103.776	2.363.946	2.298.100
Investeringer i materielle anlægsaktiver	15.955	6.036	30.240	245	463
Egenkapital	1.850.211	1.815.445	1.776.372	1.939.695	1.900.624
Pengestrømme:					
Driftsaktivitet	-29.548	-180.954	736.143	91.606	-100.335
Investeringsaktivitet	-33.383	8.891	-84.647	-89.679	-86.991
Finansieringsaktivitet	92.226	247.974	-740.110	-47.749	-483
Pengestrømme i alt	29.295	75.911	-88.614	-45.822	-187.809
Medarbejdere:					
Gennemsnitligt antal heltidsansatte medarbejdere	22	21	18	16	14
Nøgletal i %:					
Overskudsgrad (EBIT-margin)	18,1	42,6	44,9	33,8	71,8
Soliditetsgrad	76,6	77,9	84,4	82,1	82,7
Egenkapitalforrentning	1,9	3,2	20,9	3,7	8,7

Beregningen af hoved- og nøgletal følger Finansforeningens anbefalinger.



Ledelsesberetning

Koncernens væsentligste aktiviteter

Koncernens og GSA Invest ApS's hovedaktivitet omfatter investering i 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 har realiseret et resultat før skat på 44,7 mio. kr. Resultat efter skat udgør 35,3 mio. kr. (2017/18: 59,2 mio. kr.). Egenkapitalen udgør herefter 1.850,2 mio. kr. (30.04.2018: 1.815,5 mio. kr.). Årets resultat og egenkapitals udvikling anses som tilfredsstillende og som forventet.

Koncernen har i årets løb færdiggjort en ejendom beliggende på Islands Brygge i København på ca. 3.400 m². Ejendommen er udlejet under det egen udviklede STAY koncept, som består af udlejning af møblerede lejligheder med en række hotellignende services tilknyttet.

Koncernen er som bygherre i byggefasen med yderligere 2 ejendomme på i alt ca. 11.000 m² på attraktive beliggenheder i København, som bliver færdige i 2019-2020.

Der blev endvidere i slutningen af 2017 indgået en betinget købsaftale om erhvervelse af et nyt byggefelt på Stubbekaj i Århusgade kvarteret i Nordhavn med en byggeret på ca. 12.000 m², hvor der forventes opført ca. 100 ejerlejligheder samt erhverv i tilknytning hertil.

Koncernens projekter udvikles under Walls brandet, som står for ejerlejligheder på primære beliggenheder, hvor der lægges vægt på at tilbyde unikke arkitektoniske løsninger i et eksklusivt materialevalg.

Koncernens ubenyttede industriejendomme i Værløse udvikles fortsat med henblik på at realisere et moderne erhvervs- og boligkoncept med sundhedshus, hjemmepleje og moderne boliger, som er forberedt med velfærdsteknologi og serviceydelser til borgere i "den tredje alder"

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.



Ledelsesberetning

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 ejendomsmarkedet i Danmark.

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	
	2018/19 t.kr.	2017/18 t.kr.	2018/19 t.kr.	2017/18 t.kr.
Nettoomsætning	81.100	74.318	2.182	3.622
Ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling	0	15.074	0	0
Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer	-14.271	-12.727	0	0
Andre eksterne omkostninger	-57.659	-56.247	-974	-1.450
Omkostninger vedrørende investeringsejendomme	-3.877	-2.469	0	0
Værdiregulering af investeringsejendomme	27.680	30.452	1.443	3.447
Bruttoresultat	32.973	48.401	2.651	5.619
1 Personaleomkostninger	-14.426	-13.686	-1.335	-1.301
Afskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	-3.906	-3.088	0	0
Driftsresultat	14.641	31.627	1.316	4.318
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	1.828	0	6.615	19.059
Indtægter af andre kapitalandele, værdipapirer og tilgodehavender, der er anlægsaktiver	-7	4.491	-7	4.491
Andre finansielle indtægter	31.024	38.353	33.679	31.839
2 Øvrige finansielle omkostninger	-2.774	-1.366	-53	-669
Resultat før skat	44.712	73.105	41.550	59.038
3 Skat af årets resultat	-9.446	-13.933	-7.074	-7.385
4 Årets resultat	35.266	59.172	34.476	51.653
Koncernens resultat fordeler sig således:				
Anpartshavere i GSA Invest ApS	34.476	56.830		
Minoritetsinteresser	790	2.342		
	35.266	59.172		



Balance 30. april

Note	Koncern		Moderselskab		
	2019 t.kr.	2018 t.kr.	2019 t.kr.	2018 t.kr.	
Aktiver					
Anlægsaktiver					
5	Goodwill	500	600	0	0
	Immaterielle anlægsaktiver i alt	500	600	0	0
6	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	14.786	13.678	0	0
7	Investeringsjendomme	548.116	446.277	39.388	59.877
	Materielle anlægsaktiver i alt	562.902	459.955	39.388	59.877
8	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	0	0	232.787	234.174
9	Kapitalandele i associerede virksomheder	0	0	0	0
10	Andre værdipapirer og kapitalandele	5.818	6.030	5.817	6.030
11	Deposita	7	0	0	0
	Finansielle anlægsaktiver i alt	5.825	6.030	238.604	240.204
	Anlægsaktiver i alt	569.227	466.585	277.992	300.081
Omsætningsaktiver					
	Råvarer og hjælpematerialer	27	56	0	0
	Projektejendomme	314.265	301.970	0	0
	Aktiver bestemt for salg	27.563	27.324	0	0
	Varebeholdninger i alt	341.855	329.350	0	0
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	5.627	7.272	0	0
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	0	0	129.914	118.023
	Tilgodehavender hos nærtstående parter	1.437.706	1.398.148	1.437.706	1.398.148
12	Udsudte skatteaktiver	0	0	0	0
	Andre tilgodehavender	45.630	105.315	0	14
13	Periodeafgrænsningsposter	1.778	4.193	94	125
	Tilgodehavender i alt	1.490.741	1.514.928	1.567.714	1.516.310
	Likvide beholdninger	12.364	18.551	1.932	1.446
	Omsætningsaktiver i alt	1.844.960	1.862.829	1.569.646	1.517.756
	Aktiver i alt	2.414.187	2.329.414	1.847.638	1.817.837



Balance 30. april

Note	Koncern		Moderselskab		
	2019 t.kr.	2018 t.kr.	2019 t.kr.	2018 t.kr.	
Passiver					
Egenkapital					
14	Virksomhedskapital	6.600	6.600	6.600	6.600
	Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	0	0	78.152	81.038
	Overført resultat	1.819.421	1.784.945	1.741.270	1.703.908
	Egenkapital før minoritetsinteresser	1.826.021	1.791.545	1.826.022	1.791.546
	Minoritetsinteresser	24.190	23.900	0	0
	Egenkapital i alt	1.850.211	1.815.445	1.826.022	1.791.546
Hensatte forpligtelser					
15	Hensættelser til udskudt skat	34.155	22.395	15.023	15.057
16	Andre hensatte forpligtelser	4.725	4.600	0	0
	Hensatte forpligtelser i alt	38.880	26.995	15.023	15.057
Gældsforpligtelser					
17	Gæld til realkreditinstitutter	358.546	266.887	0	0
18	Deposita	508	942	0	390
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	359.054	267.829	0	390



Balance 30. april

Note	Koncern		Moderselskab	
	2019	2018	2019	2018
	t.kr.	t.kr.	t.kr.	t.kr.
	3.002	1.500	0	0
	133.208	168.690	0	0
	42	6.114	0	0
	12.944	23.026	150	150
	0	0	1.473	5.569
	3.854	5.154	3.937	3.737
	10.215	13.839	1.033	1.388
19	<u>2.777</u>	<u>822</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u>166.042</u>	<u>219.145</u>	<u>6.593</u>	<u>10.844</u>
	<u>525.096</u>	<u>486.974</u>	<u>6.593</u>	<u>11.234</u>
	<u>2.414.187</u>	<u>2.329.414</u>	<u>1.847.638</u>	<u>1.817.837</u>
20				
21				
22				

20 **Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

21 **Eventualposter**

22 **Nærtstående parter**



Egenkapitalopgørelse for koncernen

	Virksom- hedskapital t.kr.	Overført re- sultat t.kr.	Foreslået udbytte for regnskabs- året t.kr.	Minoritets- interesser t.kr.	I alt t.kr.
Egenkapital 1. maj 2017	6.600	1.733.292	0	36.480	1.776.372
Årets overførte overskud eller underskud	0	56.829	0	2.342	59.171
Udloddet udbytte vedtaget i regnskabsåret	0	0	0	-10.000	-10.000
Regulering, udtrådte minoriteter	0	-5.176	0	-4.922	-10.098
Egenkapital 1. maj 2018	6.600	1.784.945	0	23.900	1.815.445
Udloddet udbytte	0	0	0	-500	-500
Årets overførte overskud eller underskud	0	34.476	0	790	35.266
	6.600	1.819.421	0	24.190	1.850.211

Egenkapitalopgørelse for moderselskabet

	Virksom- hedskapital t.kr.	Reserve for nettoop- skrivning efter den indre vær- dis metode t.kr.	Overført re- sultat t.kr.	I alt t.kr.
Egenkapital 1. maj 2017	6.600	151.613	1.581.679	1.739.892
Resultatandel	0	-70.575	122.229	51.654
Egenkapital 1. maj 2018	6.600	81.038	1.703.908	1.791.546
Resultatandel	0	-2.886	37.362	34.476
	6.600	78.152	1.741.270	1.826.022



Pengestrømsopgørelse 1. maj - 30. april

Note	Koncern	
	2018/19 t.kr.	2017/18 t.kr.
Årets resultat	35.266	59.172
23 Reguleringer	-16.596	-24.258
24 Ændring i driftskapital	-51.624	-221.242
Pengestrømme fra drift før finansielle poster	-32.954	-186.328
Renteindbetalinger og lignende	32.854	38.745
Renteudbetalinger og lignende	-2.774	-1.366
Pengestrøm fra ordinær drift	-2.874	-148.949
Betalt selskabsskat	1.006	-1.553
Dagsværdireguleringer	-27.680	-30.452
Pengestrømme fra driftsaktivitet	-29.548	-180.954
Køb af materielle anlægsaktiver	-15.955	-6.036
Køb af finansielle anlægsaktiver	-7	0
Salg af finansielle anlægsaktiver	21.932	200
Salg af finansielle instrumenter	206	0
Ændring i tilgodehavender hos nærtstående parter	-39.559	14.727
Pengestrømme fra investeringsaktivitet	-33.383	8.891
Optagelse af langfristet gæld	95.311	0
Afdrag på langfristet gæld	-2.151	268.387
Køb af minoritetsandele	0	-10.500
Kontant kapitalforhøjelse	0	75
Betalt udbytte	-500	-10.000
Ændring i skyldige deposita	-434	12
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet	92.226	247.974
Ændring i likvider	29.295	75.911
Likvider 1. maj	-150.139	-226.050
Likvider 30. april	-120.844	-150.139
Likvider		
Likvide beholdninger	12.364	18.551
Kortfristet gæld til pengeinstitutter	-133.208	-168.690
Likvider 30. april	-120.844	-150.139



Noter

	Koncern		Moderselskab	
	2018/19 t.kr.	2017/18 t.kr.	2018/19 t.kr.	2017/18 t.kr.
1. Personalemkostninger				
Lønninger og gager	13.433	12.746	1.320	1.300
Pensioner	602	556	12	0
Andre omkostninger til social sikring	60	55	3	1
Personalemkostninger i øvrigt	331	329	0	0
	14.426	13.686	1.335	1.301
Bestyrelse	900	900	900	900
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	22	21	1	1
2. Øvrige finansielle omkostninger				
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	0	0	53	438
Andre finansielle omkostninger	2.774	1.366	0	231
	2.774	1.366	53	669
3. Skat af årets resultat				
Skat af årets resultat	7.052	6.105	7.135	8.313
Årets regulering af udskudt skat	2.504	8.331	49	-562
Regulering af tidligere års skat	-110	-503	-110	-366
	9.446	13.933	7.074	7.385
4. Forslag til resultatdisponering				
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode			-2.886	-70.575
Overføres til overført resultat			37.362	122.228
Disponeret i alt			34.476	51.653



Noter

	Koncern		Moderselskab	
	30/4 2019	30/4 2018	30/4 2019	30/4 2018
	t.kr.	t.kr.	t.kr.	t.kr.
5. Goodwill				
Kostpris 1. maj	800	800	0	0
Kostpris 30. april	800	800	0	0
Afskrivninger 1. maj	-200	-100	0	0
Årets af-/nedskrivninger	-100	-100	0	0
Afskrivninger 30. april	-300	-200	0	0
Regnskabsmæssig værdi 30. april	500	600	0	0
6. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar				
Kostpris 1. maj	18.221	13.226	0	0
Tilgang i årets løb	4.914	6.706	0	0
Afgang i årets løb	0	-1.711	0	0
Kostpris 30. april	23.135	18.221	0	0
Afskrivninger 1. maj	-4.543	-3.267	0	0
Årets afskrivninger	-3.806	-2.987	0	0
Afskrivninger, afhændede aktiver	0	1.711	0	0
Afskrivninger 30. april	-8.349	-4.543	0	0
Regnskabsmæssig værdi 30. april	14.786	13.678	0	0



	Koncern		Moderselskab	
	30/4 2019 t.kr.	30/4 2018 t.kr.	30/4 2019 t.kr.	30/4 2018 t.kr.
7. Investeringsejendomme				
Kostpris 1. maj	411.561	440.557	78.509	76.461
Korrektion til kostpris 30. april	-3.024	-129.218	0	1.992
Tilgang i årets løb	11.122	100.222	0	56
Afgang i årets løb	-33.558	0	-33.558	0
Overførsel fra varebeholdninger	84.255	0	0	0
Kostpris 30. april	470.356	411.561	44.951	78.509
Regulering til dagsværdi 1. maj	34.716	-119.171	-18.632	-20.572
Korrektion til regulering af dagsværdi 30. april	3.737	129.840	0	0
Årets regulering til dagsværdi	27.681	24.047	1.443	3.932
Korrektion til regulering af dagsværdi	0	0	0	-1.992
Regulering til dagsværdi, afhændede aktiver	11.626	0	11.626	0
Regulering til dagsværdi 30. april	77.760	34.716	-5.563	-18.632
Regnskabsmæssig værdi 30. april	548.116	446.277	39.388	59.877

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

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

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

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

Højeste afkastprocent	8,0
Laveste afkastprocent	3,9

Følsomhedsanalyse:

Ændringer i afkastsatserne har væsentlig betydning for målingen af investeringsejendommene. En stigning i afkastsatsen fører til et fald i markedsværdien. Markedsudviklingen kan medføre et ændret krav til forrentningen af fast ejendom.



Noter

7. Investeringsejendomme (fortsat)

Nedenstående oversigt viser, hvorledes målingen af ejendomsporteføljen påvirkes, når afkastsatserne ændres i henholdsvis op- og nedadgående retning:

Afkast %	Værdi af ejendomsportefølje t.kr.	Regnskabsmæssig værdi t.kr.	Regulering t.kr.
-0,5%	618.643	548.116	70.527
+0,5%	494.187	548.116	-53.929



	Morderselskab	
	30/4 2019	30/4 2018
	t.kr.	t.kr.
8. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		
Kostpris 1. maj	153.136	185.524
Tilgang i årets løb	1.500	4.000
Afgang i årets løb	0	-36.388
Kostpris 30. april	154.636	153.136
Opskrivninger 1. maj	81.038	151.613
Årets resultat	6.613	19.060
Årets tilbageførsler på afgang	0	365
Udbytte	-9.500	-90.000
Opskrivninger 30. april	78.151	81.038
Regnskabsmæssig værdi 30. april	232.787	234.174

Tilknyttede virksomheder:

	Hjemsted	Ejerandel
GSA Ejendomme A/S	Allerød	90 %
GSA Værløse ApS	Allerød	95 %
GSA Helsingør ApS	Allerød	100 %
Walls Bryggen A/S	Allerød	90 %
walls a/s	Allerød	90 %
Fredensborg Megastore ApS	Allerød	90 %
Montenegro DK d.o.o.	Montenegro	90 %
Walls Nordhavn A/S	Allerød	90 %
STAY Management A/S	Allerød	90 %
P/S Ejendomsselskabet Fortkaj	Allerød	90 %
Ny Vestergårdsvej 15-19 ApS	Allerød	95 %
Ny Vestergårdsvej 21-23 ApS	Allerød	95 %
Ny Vestergårdsvej 25 ApS	Allerød	95 %
P/S Ejendomsselskabet Indiakaj	Allerød	90 %
Walls Kastellet A/S	Allerød	90 %
Kirke Værløsevej 32 ApS	Allerød	100 %
Walls Nordhavn II A/S	Allerød	90 %
P/S Ejendomsselskabet Stubkaj	Allerød	77 %



Noter

	Koncern		Moderselskab	
	30/4 2019 t.kr.	30/4 2018 t.kr.	30/4 2019 t.kr.	30/4 2018 t.kr.
9. Kapitalandele i associerede virksomheder				
Kostpris 1. maj	0	43.066	0	0
Afgang i årets løb	0	-43.066	0	0
Kostpris 30. april	0	0	0	0
Nedskrivninger 1. maj	0	-43.066	0	0
Tilbageførsel af tidligere års nedskrivninger	0	43.066	0	0
Nedskrivninger 30. april	0	0	0	0
Regnskabsmæssig værdi 30. april	0	0	0	0
10. Andre værdipapirer og kapitalandele				
Kostpris 1. maj	31.772	31.772	31.772	31.772
Afgang i årets løb	-11.347	0	-11.347	0
Kostpris 30. april	20.425	31.772	20.425	31.772
Nedskrivninger 1. maj	-25.741	-30.233	-25.742	-30.233
Årets nedskrivninger	-7	4.491	-7	4.491
Tilbageførsel af tidligere års nedskrivninger	11.141	0	11.141	0
Nedskrivninger 30. april	-14.607	-25.742	-14.608	-25.742
Regnskabsmæssig værdi 30. april	5.818	6.030	5.817	6.030
11. Deposita				
Kostpris 1. maj	0	0	0	0
Tilgang i årets løb	7	0	0	0
Kostpris 30. april	7	0	0	0
Regnskabsmæssig værdi 30. april	7	0	0	0



Noter

	Koncern		Moderselskab	
	30/4 2019	30/4 2018	30/4 2019	30/4 2018
	t.kr.	t.kr.	t.kr.	t.kr.
12. Udskudte skatteaktiver				
Udskudte skatteaktiver 1. maj	0	4.121	0	0
Udskudt skat af årets resultat	0	-4.121	0	0
	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>

13. Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter omfatter afholdte omkostninger vedrørende kommende regnskabsår.

14. Virksomhedskapital

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

	Koncern		Moderselskab	
	30/4 2019	30/4 2018	30/4 2019	30/4 2018
	t.kr.	t.kr.	t.kr.	t.kr.
15. Hensættelser til udskudt skat				
Hensættelser til udskudt skat 1. maj	22.395	14.800	15.057	15.619
Regulering ved salg af selskab	9	0	0	0
Udskudt skat af årets resultat	2.503	4.210	49	-562
Afregnet sambeskatningsbidrag	9.248	3.385	-83	0
	<u>34.155</u>	<u>22.395</u>	<u>15.023</u>	<u>15.057</u>

16. Andre hensatte forpligtelser

Andre hensatte forpligtelser 1. maj	4.600	4.400	0	0
Årets ændring i andre hensatte forpligtelser	125	200	0	0
	<u>4.725</u>	<u>4.600</u>	<u>0</u>	<u>0</u>



Noter

	Koncern		Moderselskab	
	30/4 2019 t.kr.	30/4 2018 t.kr.	30/4 2019 t.kr.	30/4 2018 t.kr.
17. Gæld til realkreditinstitutter				
Gæld til realkreditinstitutter i alt	361.548	268.387	0	0
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-3.002</u>	<u>-1.500</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u>358.546</u>	<u>266.887</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>0</u>	<u>260.886</u>	<u>0</u>	<u>0</u>

18. Deposita

Deposita	<u>508</u>	<u>942</u>	<u>0</u>	<u>390</u>
	<u>508</u>	<u>942</u>	<u>0</u>	<u>390</u>

Deposita antages alle at forfalde efter mere end 5 år.

19. Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter under gæld omfatter periodiserede indtægter vedrørende efterfølgende regnskabsår.

20. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, m.kr. 362, har koncernen givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. april 2019 udgør m.kr. 446.

21. Eventualposter

Eventualforpligtelser

Leasing- og lejeforpligtelser:

Koncernen har indgået operationelle leasing- og lejekontrakter med en samlet leasing- og lejeforpligtelse på t.kr. 10.044 pr. 30. april 2019.

Garantiforpligtelser og andre eventualforpligtelser:

Koncernen har i forbindelse med byggeprojekter afgivet bygherre og arbejdsgarantier til en samlet værdi på t.kr. 3.640 pr. 30. april 2019.

Der påhviler koncernen en momsreguleringsforpligtelse pr. 30. april 2019 på ca. t.kr. 64.500.



Noter

21. Eventualposter (fortsat)

Eventualforpligtelser (fortsat)

Moderselskabet har afgivet selvskyldnerkaution overfor dattervirksomheders gæld til realkreditinstitutter, m.kr. 367 pr. 30. april 2019.

Moderselskabet har afgivet selvskyldnerkaution overfor dattervirksomheds gæld til pengeinstitutter, m.kr. 133 pr. 30. april 2019.

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

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.

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.

22. Nærtstående parter

Transaktioner

Årets transaktioner med nærtstående parter er sket på markedslignende vilkår.



Noter

	Koncern	
	2018/19 t.kr.	2017/18 t.kr.
23. Reguleringer		
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	3.906	3.088
Andre finansielle indtægter	-32.854	-42.844
Øvrige finansielle omkostninger	2.782	1.366
Skat af årets resultat	9.445	13.932
Andre hensatte forpligtelser	125	200
	-16.596	-24.258
24. Ændring i driftskapital		
Ændring i varebeholdninger	-97.555	-156.392
Ændring i tilgodehavender	63.754	-57.142
Ændring i leverandørgæld og anden gæld	-17.823	-7.708
	-51.624	-221.242



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.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

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 finansiell post.

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.



Anvendt regnskabspraksis

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.

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

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder udlignes med den forholdsmæssige andel af de tilknyttede virksomheders handelsværdi af nettoaktiver og forpligtelser på anskaffelsestidspunktet.



Anvendt regnskabspraksis

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 beslutes 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.

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

Resultatopgørelsen

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.



Anvendt regnskabspraksis

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.

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.

Afskrivninger

Afskrivninger indeholder årets afskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Finansielle indtægter og omkostninger

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

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

I moderselskabets resultatopgørelse indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte tilknyttede virksomheders resultat efter skat efter fuld eliminering af intern avance eller tab og fradrag af afskrivning på 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 administrationselskab for sambeskatningen og afregner som følge heraf alle betalinger af selskabsskat med skattemyndighederne.



Anvendt regnskabspraksis

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.

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 og restværdier:

	Brugstid	Restværdi
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-5 år	0%

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

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

Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af såvel immaterielle som materielle anlægsaktiver samt kapitalandele i dattervirksomheder vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.



Anvendt regnskabspraksis

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

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

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

Investeringsjendomme

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

Investeringsjendomme 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”.

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

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

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder indregnes i balancen til den forholdsmæssige andel af 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 associeret virksomhed 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 tilgodehavendet, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser i det omfang, moderselskabet har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække disse virksomheders underbalance.



Anvendt regnskabspraksis

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.

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

Ved køb af nye tilknyttede virksomheder 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.

Andre værdipapirer og kapitalandele

Andre værdipapirer, som ikke er børsnoterede, måles til dagsværdi.

Deposita

Deposita måles til amortiseret kostpris og udgøres af huslejedeposita mv.

Varebeholdninger

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

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

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

Projektejendomme

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

Hvis den således opgjorte værdi overstiger nettorealisationseværdien, bliver projektejendommene nedskrevet til nettorealisationseværdien, og 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.



Anvendt regnskabspraksis

Periodeafgrænsningsposter

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

Egenkapital

Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode

Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode omfatter nettoopskrivning af kapitalandele i 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.

Selskabsskat og udskudt skat

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

Efter sambeskatningsreglerne hæfter GSA Invest ApS som administrationsselskab solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter 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.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationsværdi.

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.



Anvendt regnskabspraksis

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

Gældsforpligtelser

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

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

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 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.



Anvendt regnskabspraksis

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.”

Anders Steen Westermann

Bestyrelsesformand

Serienummer: PID:9208-2002-2-261961215412

IP: 213.83.xxx.xxx

2019-09-25 09:35:38Z

NEM ID 

Jan Tøpholm

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-930365821564

IP: 213.83.xxx.xxx

2019-09-25 09:42:14Z

NEM ID 

Lars Nørgaard

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-748956423781

IP: 213.83.xxx.xxx

2019-09-25 09:52:11Z

NEM ID 

Søren Erik Westermann

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-268394172361

IP: 213.83.xxx.xxx

2019-09-25 11:21:13Z

NEM ID 

Elan Schapiro

Statsautoriseret revisor

På vegne af: CHRISTENSEN KJÆRULFF STATS AUTORISERET
REVISIONSAKTIESELSKAB

Serienummer: CVR:15915641-RID:1174558287756

IP: 93.165.xxx.xxx

2019-09-25 11:25:00Z

NEM ID 

Lars Nørgaard

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-748956423781

IP: 213.83.xxx.xxx

2019-09-30 07:32:17Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: OFG33-MA5F1-1XIK8-F3855-EXPLE-MH867

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>