



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. oktober 2020 - 30. september 2021

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 25. februar 2022.

Lars Nørsgaard
Dirigent



Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	5
Hovedtal og nøgletal for koncernen	7
Ledelsesberetning	8
Koncern- og årsregnskab 1. oktober 2020 - 30. september 2021	
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Egenkapitalopgørelse for koncernen	15
Egenkapitalopgørelse for moderselskabet	15
Pengestrømsopgørelse	16
Noter	17
Anvendt regnskabspraksis	28



Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2020 - 30. september 2021 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. september 2021, af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og af koncernens pengestrømme for regnskabsåret 1. oktober 2020 - 30. september 2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Lynge, den 25. februar 2022

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. oktober 2020 - 30. september 2021, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis for såvel koncernen som selskabet samt pengestrømsopgørelse for koncernen. Koncernregnskabet og årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at koncernregnskabet og årsregnskabet giver et retvisende billede af koncernens og selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2021, af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og af koncernens pengestrømme for regnskabsåret 1. oktober 2020 - 30. september 2021 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af koncernregnskabet og årsregnskabet". Vi er uafhængige af koncernen i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Ledelsens ansvar for koncernregnskabet og årsregnskabet

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

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

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.



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 eller årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

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

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

København, den 25. februar 2022

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. oktober 2020 - 30. september 2021
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 Kastellet A/S, Allerød Walls Bryggen A/S, Allerød Walls Bryggen Parkering 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 Kirke Værløsevej 32 ApS, Allerød Walls Nordhavn II A/S, Allerød P/S Ejendomsselskabet Stubkaj, Allerød



Selskabsoplysninger

Kapitalinteresse

Cortrium ApS, Høje Taastrup



Hovedtal og nøgletal for koncernen

	2020/21 t.kr.	2019/20 t.kr.	2019 t.kr.	2018/19 t.kr.	2016/17 t.kr.
Resultatopgørelse:					
Nettoomsætning	213.905	281.488	35.512	81.100	74.318
Bruttoresultat	57.723	53.982	10.008	32.642	48.401
Resultat af ordinær primær drift (EBIT)	41.909	38.045	2.215	14.641	31.627
Finansielle poster, netto	30.029	38.573	12.617	30.071	41.478
Årets resultat	76.743	64.482	11.385	35.266	59.172
Balance:					
Balancesum	2.862.094	2.986.011	2.480.351	2.414.186	2.329.414
Investeringer i materielle anlægsaktiver	1.865	8.609	1.438	15.955	6.036
Egenkapital	2.001.704	1.923.551	1.861.597	1.850.211	1.815.445
Pengestrømme:					
Driftsaktivitet	-158.308	434.927	154.676	-30.675	-180.954
Investeringsaktivitet	116.908	-542.205	-14.280	-33.383	8.891
Finansieringsaktivitet	23.343	116.178	-134.610	56.744	247.974
Pengestrømme i alt	-18.057	8.900	5.786	-7.314	75.911
Medarbejdere:					
Gennemsnitligt antal heltidsansatte medarbejdere	18	20	25	22	21
Nøgletal i %:					
Overskudsgrad (EBIT-margin)	19,6	13,5	6,2	18,1	42,6
Soliditetsgrad	69,9	64,4	75,1	76,6	77,9
Egenkapitalforrentning	3,9	3,3	0,6	1,9	3,2

Beregningen af hoved- og nøgletal følger Finansforeningens anbefalinger.



Ledelsesberetning

Koncernens væsentligste aktiviteter

Koncernens og GSA Invest ApS's aktivitet omfatter investering i kapitalandele, ejendomsaktiviteter med opførelse, udlejning og salg af ejendomme samt udlånsaktiviteter med udlån til koncernforbundne og nærtstående parter.

Usædvanlige forhold

Udbruddet af Coronavirus/Covid-19 har givet udfordringer og risici for koncernen i indeværende regnskabsår.

Der er truffet en række foranstaltninger med henblik på at sikre medarbejdernes helbred og sundhed. Virusudbruddet har medført usikkerhed såvel politisk og samfundsmæssigt som for koncernen. Virusudbruddet og de deraf følgende restriktioner i rejsemønstre og aktiviteter har påvirket årets udlejningsaktivitet i et vist omfang, mens ejerlejlighedspriserne på koncernens ejendomme ikke har været negativt påvirket. Ledelsen vurderer, at dette ligeledes vil være tilfældet i det kommende regnskabsår.

Koncernens nuværende og planlagte aktiviteter giver ikke anledning til særlige finansielle risici, og koncernens likviditetsberedskab forventes at være sikret i tilstrækkeligt omfang.

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

Usikkerhed ved indregning eller måling

Der har ikke været 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 71,9 mio.kr. Resultatet efter skat udgør 76,7 mio.kr. Egenkapitalen udgør herefter 2.001,7 mio.kr. Årets resultat og egenkapitaludvikling betegnes som tilfredsstillende, når det tages i betragtning, at koncernens aktiviteter har været påvirket af Covid-19, jf. ovenfor.

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

Herudover er koncernen i byggeproces med en ejendom på ca. 12.000 m² beliggende direkte til vandet i Nordhavn, som forventes ibrugtaget i regnskabsåret 2021/2022.

Ejerlejlighedspriserne på koncernens ejendomme har været stigende såvel i regnskabsårets løb samt efter statusdagen.

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

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".



Ledelsesberetning

Finansielle risici og brug af finansielle instrumenter

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

Renterisici

Koncernen har indgået renteswapaftale til begrænsning af renterisici på variabelt forrentet byggekredit med en restgæld på 95.453 t.kr. Renteswappen løber i hele lånets løbetid. Ændringer i markedsværdien renteswappen indregnes direkte på egenkapitalen. Oversigt over sikringstransaktioner vedrørende renteswapaftaler, der indregnes direkte på egenkapitalen, er vist i note 23 om finansielle risici.

Miljøforhold

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

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

Videnressourcer

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

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. oktober - 30. september

Note	Koncern		Moderselskab	
	2020/21 t.kr.	2019/20 t.kr.	2020/21 t.kr.	2019/20 t.kr.
Nettoomsætning	213.905	281.488	2.306	2.139
Andre driftsindtægter	0	2.388	0	0
Omkostninger til råvarer og hjælpe materialer	-173.304	-255.273	0	0
Andre eksterne omkostninger	-18.302	-10.504	-336	-267
Omkostninger vedrørende investeringsejendomme	-4.778	-5.752	-721	-909
Værdiregulering af investeringsejendomme	40.202	41.635	10.539	0
Bruttoresultat	57.723	53.982	11.788	963
1 Personaleomkostninger	-12.489	-12.772	-512	-679
Afskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	-3.325	-3.165	0	0
Driftsresultat	41.909	38.045	11.276	284
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	0	0	23.922	25.456
Indtægter af kapitalinteresser	-16.685	-1.862	-16.685	-1.862
Indtægter af andre kapitalandele, værdipapirer og tilgodehavender, der er anlægsaktiver	21.681	11.658	21.681	11.658
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	0	3.000	3.027	4.063
Andre finansielle indtægter	26.829	31.204	26.829	29.121
2 Øvrige finansielle omkostninger	-1.796	-5.427	-4.662	-2.147
Resultat før skat	71.938	76.618	65.388	66.573
3 Skat af årets resultat	4.805	-12.136	9.701	-4.592
4 Årets resultat	76.743	64.482	75.089	61.981
Koncernens resultat fordeler sig således:				
Anpartshavere i GSA Invest ApS	75.088	61.981		
Minoritetsinteresser	1.655	2.501		
	76.743	64.482		



Balance 30. september

Note	Koncern		Moderselskab		
	2021 t.kr.	2020 t.kr.	2021 t.kr.	2020 t.kr.	
Aktiver					
Anlægsaktiver					
5	Goodwill	258	358	0	0
	Immaterielle anlægsaktiver i alt	258	358	0	0
6	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	11.983	14.756	0	0
7	Investeringsejendomme	663.741	622.125	49.927	39.388
	Materielle anlægsaktiver i alt	675.724	636.881	49.927	39.388
8	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	0	0	235.277	253.649
9	Kapitalinteresser	38.353	55.038	38.353	55.038
10	Andre værdipapirer og kapitalandele	566.710	545.030	566.710	545.030
11	Deposita	3.089	57	0	0
	Finansielle anlægsaktiver i alt	608.152	600.125	840.340	853.717
	Anlægsaktiver i alt	1.284.134	1.237.364	890.267	893.105



Balance 30. september

Note	Koncern		Moderselskab		
	2021 t.kr.	2020 t.kr.	2021 t.kr.	2020 t.kr.	
Aktiver					
Omsætningsaktiver					
	Råvarer og hjælpematerialer	65	27	0	0
	Projektejendomme	267.791	159.776	0	0
	Aktiver bestemt for salg	6.600	151.488	0	0
	Varebeholdninger i alt	274.456	311.291	0	0
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	2.660	3.196	0	500
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	0	0	87.849	129.492
	Tilgodehavender hos nærtstående parter	1.281.182	1.399.956	1.281.182	1.399.956
	Tilgodehavender hos kapitalinteresser	1.000	0	1.000	0
12	Udskudte skatteaktiver	0	0	200	0
	Andre tilgodehavender	8.873	6.972	0	1.127
13	Periodeafgrænsningsposter	1.925	1.309	192	187
	Tilgodehavender i alt	1.295.640	1.411.433	1.370.423	1.531.262
	Likvide beholdninger	7.864	25.923	185	1.091
	Omsætningsaktiver i alt	1.577.960	1.748.647	1.370.608	1.532.353
	Aktiver i alt	2.862.094	2.986.011	2.260.875	2.425.458



Balance 30. september

Note	Koncern		Moderselskab		
	2021 t.kr.	2020 t.kr.	2021 t.kr.	2020 t.kr.	
Passiver					
Egenkapital					
14	Virksomhedskapital	6.600	6.600	6.600	6.600
	Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	0	0	69.542	99.014
	Reserve for sikringstransaktioner	3.723	-2.427	0	0
	Overført resultat	1.966.973	1.893.330	1.901.154	1.791.888
	Egenkapital før minoritetsinteresser	1.977.296	1.897.503	1.977.296	1.897.502
	Minoritetsinteresser	24.408	26.048	0	0
	Egenkapital i alt	2.001.704	1.923.551	1.977.296	1.897.502
Hensatte forpligtelser					
15	Hensættelser til udskudt skat	24.875	43.263	0	13.090
16	Andre hensatte forpligtelser	0	4.953	0	0
	Hensatte forpligtelser i alt	24.875	48.216	0	13.090



Balance 30. september

Note	Koncern		Moderselskab		
	2021 t.kr.	2020 t.kr.	2021 t.kr.	2020 t.kr.	
Passiver					
Gældsforpligtelser					
17	Gæld til realkreditinstitutter	351.432	354.378	0	0
18	Deposita	337	397	0	0
19	Anden gæld	911	711	911	711
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>352.680</u>	<u>355.486</u>	<u>911</u>	<u>711</u>
	Kortfristet del af langfristet gæld	3.033	2.920	0	0
	Gæld til pengeinstitutter	145.617	119.184	0	0
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	34	0	0	0
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	17.926	8.851	100	100
	Gæld til tilknyttede virksomheder	0	0	1.979	1.612
	Selskabsskat	20.391	11.588	6.090	8.756
	Anden gæld	295.116	515.260	274.499	503.687
20	Periodeafgrænsningsposter	718	955	0	0
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>482.835</u>	<u>658.758</u>	<u>282.668</u>	<u>514.155</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>835.515</u>	<u>1.014.244</u>	<u>283.579</u>	<u>514.866</u>
	Passiver i alt	<u>2.862.094</u>	<u>2.986.011</u>	<u>2.260.875</u>	<u>2.425.458</u>
21	Oplysninger om dagsværdi				
22	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser				
23	Eventualposter				
24	Finansielle risici				
25	Nærtstående parter				



Egenkapitalopgørelse for koncernen

	Virksom- hedskapital t.kr.	Reserve for sikrings- transaktio- ner t.kr.	Overført re- sultat t.kr.	Minoritets- interesser t.kr.	I alt t.kr.
Egenkapital 1. oktober 2019	6.600	0	1.830.777	24.220	1.861.597
Årets overførte overskud eller underskud	0	0	61.981	2.501	64.482
Egenkapitalreguleringer i datterselskabet	0	-2.427	572	-673	-2.528
Egenkapital 1. oktober 2020	6.600	-2.427	1.893.330	26.048	1.923.551
Årets overførte overskud eller underskud	0	0	75.088	1.655	76.743
Udloddet udbytte	0	0	0	-5.000	-5.000
Egenkapitalreguleringer i datterselskabet	0	6.150	0	0	6.150
Egenkapitalreguleringer i datterselskaber vedrørende minoritet	0	0	-1.445	1.445	0
Forskydning på minoritet i datterselskaber	0	0	0	260	260
	6.600	3.723	1.966.973	24.408	2.001.704

Egenkapitalopgørelse for moderselskabet

	Virksom- hedskapital t.kr.	Reserve for nettoop- skrivning efter den indre værdis- metode t.kr.	Overført re- sultat t.kr.	I alt t.kr.
Egenkapital 1. oktober 2019	6.600	75.414	1.755.364	1.837.378
Årets overførte overskud eller underskud	0	25.457	36.524	61.981
Egenkapitalreguleringer i datterselskabet	0	-1.857	0	-1.857
Egenkapital 1. oktober 2020	6.600	99.014	1.791.888	1.897.502
Årets overførte overskud eller underskud	0	7.238	67.851	75.089
Udloddet udbytte	0	-47.000	47.000	0
Egenkapitalreguleringer i datterselskabet	0	4.705	0	4.705
Afskrivninger på goodwill	0	5.585	-5.585	0
	6.600	69.542	1.901.154	1.977.296

Selskabet har i perioden 2016-2020 udstedt optioner, som i perioden 2022-2026 giver ledelsen ret til at erhverve eksisterende aktier i selskabet med et samlet pålydende på t.kr 66.

Udnyttelsesprisen varierer for hver udstedelse og ligger inden for intervallet mellem kr. 248 og kr. 324.



Pengestrømsopgørelse 1. oktober - 30. september

Note	Koncern	
	2020/21 t.kr.	2019/20 t.kr.
Årets resultat	76.744	64.482
26 Reguleringer	-36.462	-23.044
27 Ændring i driftskapital	-171.182	407.207
Pengestrømme fra drift før finansielle poster	-130.900	448.645
Renteindbetalinger og lignende	26.829	31.204
Renteudbetalinger og lignende	-7.781	-5.377
Pengestrøm fra ordinær drift	-111.852	474.472
Betalt selskabsskat	-6.254	1.840
Dagsværdireguleringer	-40.202	-41.385
Pengestrømme fra driftsaktivitet	-158.308	434.927
Køb af materielle anlægsaktiver	-1.865	-8.609
Køb af finansielle instrumenter	0	-584.188
Ændring i tilgodehavende hos nærtstående parter	118.773	50.592
Pengestrømme fra investeringsaktivitet	116.908	-542.205
Afdrag på langfristet gæld	-2.883	-2.874
Udloddet udbytte	-5.000	0
Ændring i kortfristet gæld til pengeinstitutter	34.319	119.166
Ændring i skyldigt deposita	-3.093	-114
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet	23.343	116.178
Ændring i likvider	-18.057	8.900
Likvider 1. oktober	25.922	17.023
Likvider 30. september	7.865	25.923
Likvider		
Likvide beholdninger	7.865	25.923
Likvider 30. september	7.865	25.923



Noter

	Koncern		Moderselskab	
	2020/21 t.kr.	2019/20 t.kr.	2020/21 t.kr.	2019/20 t.kr.
1. Personalemkostninger				
Lønninger og gager	11.784	12.037	424	608
Pensioner	653	655	85	69
Andre omkostninger til social sikring	52	80	3	2
	12.489	12.772	512	679
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	18	20	1	1
Direktionen deltager som led i vederlaget i et optionsprogram. Vi henviser til egenkapitalopgørelsen for yderligere information om programmet.				
2. Øvrige finansielle omkostninger				
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	0	0	66	8
Andre finansielle omkostninger	1.796	5.427	4.596	2.139
	1.796	5.427	4.662	2.147
3. Skat af årets resultat				
Skat af årets resultat	16.836	7.628	2.465	6.753
Årets regulering af udskudt skat	-21.641	4.548	-12.322	-2.122
Regulering af tidligere års skat	0	-40	0	-39
Andre skatter	0	0	156	0
	-4.805	12.136	-9.701	4.592
4. Forslag til resultatdisponering				
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode			7.238	25.457
Overføres til overført resultat			67.851	36.524
Disponeret i alt			75.089	61.981



Noter

	Koncern		Moderselskab	
	30/9 2021 t.kr.	30/9 2020 t.kr.	30/9 2021 t.kr.	30/9 2020 t.kr.
5. Goodwill				
Kostpris 1. oktober	800	800	0	0
Kostpris 30. september	800	800	0	0
Afskrivninger 1. oktober	-442	-342	0	0
Årets nedskrivninger	-100	-100	0	0
Afskrivninger 30. september	-542	-442	0	0
Regnskabsmæssig værdi 30. september	258	358	0	0
6. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar				
Kostpris 1. oktober	28.041	23.204	0	0
Tilgang i årets løb	452	4.837	0	0
Kostpris 30. september	28.493	28.041	0	0
Afskrivninger 1. oktober	-13.285	-10.220	0	0
Årets afskrivninger	-3.225	-3.065	0	0
Afskrivninger 30. september	-16.510	-13.285	0	0
Regnskabsmæssig værdi 30. september	11.983	14.756	0	0
7. Investeringsejendomme				
Kostpris 1. oktober	561.461	471.725	44.951	44.951
Overført til aktiver bestemt for salg	0	-92.442	0	0
Tilgang i årets løb	1.414	3.772	0	0
Overførsel fra varebeholdninger	0	178.406	0	0
Kostpris 30. september	562.875	561.461	44.951	44.951
Regulering til dagsværdi 1. oktober	60.664	77.760	-5.563	-5.563
Årets regulering til dagsværdi	40.202	41.385	10.539	0
Overførsler	0	-58.481	0	0
Regulering til dagsværdi 30. september	100.866	60.664	4.976	-5.563
Regnskabsmæssig værdi 30. september	663.741	622.125	49.927	39.388



7. Investeringsejendomme (fortsat)

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	6,75
Laveste afkastprocent	2,2

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.

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

	Værdi af ejendomsportefølge t.kr.	Regnskabsmæssig værdi t.kr.	Regulering t.kr.
Afkast %			
-0,5 %	788.694	622.125	124.954
+0,5 %	573.473	622.125	-90.267



Noter

	Moderselskab	
	30/9 2021 t.kr.	30/9 2020 t.kr.
8. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		
Kostpris 1. oktober	154.635	154.635
Kostpris 30. september	154.635	154.635
Opskrivninger 1. oktober	99.014	75.414
Årets resultat	23.923	25.457
Udbytte	-47.000	0
Dagsværdiregulering af finansielle instrumenter	4.705	-1.857
Opskrivninger 30. september	80.642	99.014
Regnskabsmæssig værdi 30. september	235.277	253.649
Tilknyttede virksomheder:		
	Hjemsted	Ejerandel
GSA Ejendomme A/S	Allerød	90 %
GSA Værløse ApS	Allerød	95 %
GSA Helsingø ApS	Allerød	100 %
Walls Kastellet A/S	Allerød	90 %
Walls Bryggen A/S	Allerød	90 %
Walls Bryggen Parkering 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 %
Kirke Værløsevej 32 ApS	Allerød	100 %
Walls Nordhavn II A/S	Allerød	90 %
P/S Ejendomsselskabet Stubbekaj	Allerød	76,5 %



Noter

	Koncern		Moderselskab	
	30/9 2021 t.kr.	30/9 2020 t.kr.	30/9 2021 t.kr.	30/9 2020 t.kr.
9. Kapitalinteresser				
Anskaffelsessum, primo 1. oktober	56.900	0	56.900	0
Tilgang i årets løb	0	56.900	0	56.900
Kostpris 30. september	56.900	56.900	56.900	56.900
Årets resultat før afskrivninger på goodwill	-861	0	-861	0
Årets nedskrivninger	-10.239	0	-10.239	0
Opskrivninger 30. september	-11.100	0	-11.100	0
Afskrivninger på goodwill 1. oktober	-1.862	0	-1.862	0
Årets afskrivninger på goodwill	-5.585	-1.862	-5.585	-1.862
Afskrivninger på goodwill 30. september	-7.447	-1.862	-7.447	-1.862
Regnskabsmæssig værdi 30. september	38.353	55.038	38.353	55.038
Kapitalinteresser:			Hjemsted	Ejerandel
Cortrium ApS			Høje Taastrup	38,94 %
10. Andre værdipapirer og kapitalandele				
Kostpris 1. oktober	547.662	20.425	547.662	20.425
Tilgang i årets løb	0	527.237	0	527.237
Kostpris 30. september	547.662	547.662	547.662	547.662
Opskrivninger 1. oktober	-2.633	-14.290	-2.633	-14.290
Årets værdireguleringer	21.681	11.658	21.681	11.658
Opskrivninger 30. september	19.048	-2.632	19.048	-2.632
Regnskabsmæssig værdi 30. september	566.710	545.030	566.710	545.030



Noter

	Koncern		Moderselskab	
	30/9 2021 t.kr.	30/9 2020 t.kr.	30/9 2021 t.kr.	30/9 2020 t.kr.
11. Deposita				
Kostpris 1. oktober	57	7	0	0
Tilgang i årets løb	3.032	50	0	0
Kostpris 30. september	3.089	57	0	0
Regnskabsmæssig værdi 30. september	3.089	57	0	0

12. Udskudte skatteaktiver

Udskudte skatteaktiver 1. oktober	0	0	-13.090	-15.212
Udskudt skat af årets resultat	0	0	13.290	2.122
	0	0	200	-13.090

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.

	Koncern	
	30/9 2021 t.kr.	30/9 2020 t.kr.
15. Hensættelser til udskudt skat		
Hensættelser til udskudt skat 1. oktober	43.263	41.136
Årets regulering via egenkapitalen	-21.641	-582
Udskudt skat af årets resultat	1.475	4.548
Afregnet sambeskatningsbidrag	1.778	-1.839
	24.875	43.263



Noter

	Koncern		Moderselskab	
	30/9 2021 t.kr.	30/9 2020 t.kr.	30/9 2021 t.kr.	30/9 2020 t.kr.
16. Andre hensatte forpligtelser				
Andre hensatte forpligtelser 1. oktober	4.953	4.725	0	0
Årets ændring i andre hensatte forpligtelser	-4.953	228	0	0
	<u>0</u>	<u>4.953</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
17. Gæld til realkreditinstitutter				
Gæld til realkreditinstitutter i alt	354.465	357.298	0	0
Heraf forfalder inden for 1 år	-3.033	-2.920	0	0
	<u>351.432</u>	<u>354.378</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>344.198</u>	<u>344.313</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
18. Deposita				
Deposita i alt	<u>337</u>	<u>397</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Deposita antages alle at forfalde efter mere end 5 år.				
19. Anden gæld				
Anden langfristet gæld	<u>911</u>	<u>711</u>	<u>911</u>	<u>711</u>
	<u>911</u>	<u>711</u>	<u>911</u>	<u>711</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
20. Periodeafgrænsningsposter				
Periodeafgrænsningsposter under gæld omfatter periodiserede indtægter vedrørende efterfølgende regnskabsår.				



Noter

21. Oplysninger om dagsværdi

Modervirksomhed

	<u>Investerings- ejendomme t.kr.</u>	<u>Unoterede værdipapirer og kapitalandele t.kr.</u>
Dagsværdi 30. september	49.927	566.710
Årets ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	<u>10.539</u>	<u>21.681</u>

Koncern

	<u>Investerings- ejendomme t.kr.</u>	<u>Unoterede værdipapirer og kapitalandele t.kr.</u>
Dagsværdi 30. september	663.741	566.710
Årets ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	<u>40.202</u>	<u>21.681</u>

22. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter og pengeinstitutter, m.kr. 406, har koncernen givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2021 udgør m.kr. 795,6.

Til sikkerhed for eventuel gæld til ejerforening har koncernen givet pant, m.kr. 0,1 i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2021 udgør m.kr. 5,6. Gældsforpligtelsen udgør m.kr. 0,0 pr. 30. september 2021.

Anden sikkerhedsstillelse har koncernen givet til Grundejerforeningen Århusgadekvarter med m.kr. 0,3 samt til Udviklingselskabet By & Havn I/S med m.kr. 1,2.

23. Eventualposter

Eventualforpligtelser

Leasing- og lejeforpligtelser:

Koncernen har indgået operationelle leasing- og lejekontrakter med en samlet leasing- og lejeforpligtelse på m.kr. 43,9 pr. 30. september 2021.

Kautionsforpligtelser:

Moderselskabet har afgivet selvskyldnerkaution overfor dattervirksomheders gæld til realkreditinstitutter, m.kr. 359,5 pr. 30. september 2021.



Noter

23. Eventualposter (fortsat)

Eventualforpligtelser (fortsat)

Moderselskabet har afgivet selvskyldnerkaution overfor dattervirksomheds trækingsret i pengeinstitut, m.kr. 309,8. Dattervirksomheden har pr. 30. september 2021 udnyttet m.kr. 145,6 af trækingsretten.

Garantiforpligtelser og andre eventualforpligtelser:

Koncernen har i forbindelse med byggeprojekter afgivet bygherre og arbejdsgarantier til en samlet værdi på m.kr. 4,1 samt deponeret ejerpantebreve på i alt m.kr. 360 til sikkerhed for bankgæld.

Der påhviler koncernen en momsreguleringsforpligtelse på ca. m.kr. 59,3 pr. 30. september 2021.

Der påhviler ikke koncernen eller moderselskabet 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 m.kr 0.

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



24. Finansielle risici

Renterisici

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

Koncernen har indgået renteswapaftale til begrænsning af renterisici på variabelt forrentet prioritetslån med en restgæld på 95.453 t.kr. Renteswappen løber i hele lånets løbetid. Ændringer i markedsværdien af renteswappen indregnes direkte på egenkapitalen. Oversigt over sikringstransaktioner vedrørende renteswapaftaler, der indregnes direkte på egenkapitalen, er vist nedenfor i t.kr.

Ændringerne i markedsværdien af renteswappen er indregnet i moderselskabets egenkapital med 76,5%, da moderselskabet ejer 76,5% af P/S Ejendomsselskabet Stubkaj som har optaget renteswappen.

	<u>Sikringstrans- aktion brutto</u>	<u>Skat heraf</u>	<u>Sikringstrans- aktion netto</u>
Saldo 1. oktober	-2.380.795	684.673	-1.696.122
Årets bevægelse	<u>6.032.647</u>	<u>-1.734.879</u>	<u>4.297.768</u>
Saldo 30. september	<u>3.651.852</u>	<u>-1.050.206</u>	<u>2.601.646</u>

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

Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste år.

25. Nærtstående parter

Transaktioner

Regnskabsårets transaktioner med nærtstående parter er sket på markedslignende vilkår.



Noter

	Koncern	
	2020/21 t.kr.	2019/20 t.kr.
26. Reguleringer		
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	3.325	3.165
Andre finansielle indtægter	-31.825	-44.000
Øvrige finansielle omkostninger	1.796	5.427
Skat af årets resultat	-4.805	12.136
Andre hensatte forpligtelser	-4.953	228
	-36.462	-23.044
27. Ændring i driftskapital		
Ændring i varebeholdninger	42.870	60.703
Ændring i tilgodehavender	-2.981	32.758
Ændring i leverandørgæld og anden gæld	-211.071	313.746
	-171.182	407.207



Anvendt regnskabspraksis

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

Ændring i anvendt regnskabspraksis

Som følge af opdatering af årsregnskabsloven den 27. december 2018 er der i overensstemmelse med reglerne foretaget ændring af klassifikationen af regnskabsposten "associerede virksomheder", således at kapitalandelene, der hidtil er blevet indregnet under associerede virksomheder, fremover indregnes under regnskabsposten "kapitalinteresser".

Den foretagne klassifikationsændring har ingen beløbsmæssig effekt på årets resultat eller balancen for hverken indeværende eller forrige regnskabsår. Sammenligningstallene er tilpasset den ændrede klassifikation.

Bortset fra ovenstående er årsregnskabet 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. Hvis valutapositioner anses for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes værdireguleringerne direkte på egenkapitalen i en dagsværdireserve.

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

Anlægsaktiver, der er købt i fremmed valuta måles til kursen på transaktionsdagen.



Anvendt regnskabspraksis

Udenlandske tilknyttede virksomheder og kapitalinteresser anses for at være selvstændige enheder. Resultatopgørelserne omregnes til en gennemsnitlig valutakurs for måneden, og balanceposterne omregnes til balancedagens valutakurser. Kursdifferencer, opstået ved omregning af udenlandske tilknyttede virksomheders egenkapital ved årets begyndelse til balancedagens valutakurser og ved omregning af resultatopgørelser fra gennemsnitskurser til balancedagens valutakurser, indregnes direkte i egenkapitalen i dagsværdireserven. Dette gælder også kursdifferencer, som er opstået ved omregning af resultatopgørelser fra gennemsnitskurser til balancedagens valutakurser.

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

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.

Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter indregnes første gang i balancen til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi. Positive og negative dagsværdier af afledte finansielle instrumenter indgår i andre tilgodehavender henholdsvis anden gæld.

Ændringer i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder kriterierne for sikring af dagsværdien af et indregnet aktiv eller en indregnet forpligtelse, indregnes i resultatopgørelsen sammen med ændringer i dagsværdien af det sikrede aktiv eller den sikrede forpligtelse.

Ændringer i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er 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 vælges indregnet som sikringsinstrumenter, indregnes ændringer i dagsværdi løbende i resultatopgørelsen.

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.



Anvendt regnskabspraksis

Konsolideringspraksis

Koncernregnskabet er udarbejdet som et sammendrag af moderselskabets og de tilknyttede virksomheders årsregnskaber ved sammenlægning af ensartede regnskabsposter opgjort efter koncernens regnskabspraksis.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder udlignes med den forholdsmæssige andel af de tilknyttede virksomheders handelsværdi af nettoaktiver og forpligtelser på det tidspunkt, hvor der opnås kontrol.

I koncernregnskabet indregnes tilknyttede virksomheders regnskabsposter 100%. Minoritetsinteressernes andel af årets resultat og af egenkapitalen i tilknyttede virksomheder, der ikke ejes 100%, indgår i koncernens resultat og egenkapital, men præsenteres separat.

Køb og salg af minoritetsinteresser under fortsat bestemmende indflydelse indregnes direkte på egenkapitalen som en transaktion mellem kapitalejere.

Kapitalinteresser måles i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes indre værdi opgjort efter moderselskabets regnskabspraksis og med forholdsmæssig eliminering af urealiserede koncerninterne avancer og tab. I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af kapitalinteressernes resultat efter eliminering af forholdsmæssig andel af intern avance og tab.

Koncernens aktiviteter i driftsfællesskaber indregnes i koncernregnskabet linje for linje.

Minoritetsinteresser

Minoritetsinteresser udgør en andel af koncernens samlede egenkapital. Årets resultat fordeles i resultatdisponeringen på den del, som kan henføres til minoriteterne og den del, som kan henføres til modervirksomhedens kapitalejere.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Selskabet har som fortolkningsbidrag for indregning af nettoomsætning valgt IAS 11 og IAS 18.

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

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.



Anvendt regnskabspraksis

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

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 varme-regnskabet 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 indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder og kapitalinteresser

I moderselskabets resultatopgørelse indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte tilknyttede virksomheders resultat efter skat efter fuld eliminering af intern avance eller tab og fradrag af afskrivning på goodwill og tillæg af negativ goodwill.

I både koncernens og moderselskabets resultatopgørelser indregnes den forholdsmæssige andel af kapitalinteressernes resultat efter skat efter eliminering af forholdsmæssig andel af intern avance eller tab og fradrag af afskrivning på goodwill og tillæg af negativ goodwill.



Anvendt regnskabspraksis

Skat af årets resultat

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

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning med tilknyttede virksomheder. Selskabet 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.

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 fremover som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

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

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvor brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig, og den enkelte bestanddel udgør en væsentlig del af den samlede kostpris.

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

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

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



Anvendt regnskabspraksis

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fra drag af salgskomkostninger 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 tilknyttede virksomheder og kapitalinteresser vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

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

Genindvindingsværdien er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdi fratrukket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

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

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”.



Anvendt regnskabspraksis

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder og kapitalinteresser

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder og kapitalinteresser indregnes og måles efter den indre værdis metode. Indre værdis metode anvendes som en konsolideringsmetode.

I balancen indregnes kapitalandele i tilknyttede virksomheder og kapitalinteresser til den forholdsmæssige andel af virksomhedens regnskabsmæssige indre værdi. Denne opgøres efter moderselskabets regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab samt med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden. Negativ goodwill indregnes i resultatopgørelsen ved købet af kapitalandelen. Vedrører den negative goodwill overtagne eventualforpligtelser, indtægtsføres negativ goodwill først, når eventualforpligtelserne er afviklet eller bortfaldet.

Koncerngoodwill afskrives over den vurderede økonomiske levetid, der fastlægges på baggrund af ledelsens erfaringer inden for de enkelte forretningsområder. Koncerngoodwill afskrives lineært over afskrivningsperioden, der udgør 5-20 år. Afskrivningsperioden er fastlagt ud fra en vurdering af, at der er tale om strategisk erhvervede virksomheder med en stærk markedsposition og langsigtet indtjeningsprofil.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder og kapitalinteresser med regnskabsmæssig negativ indre værdi måles til 0 kr., og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives, i det omfang tilgodehavendet er uerholdeligt. I det omfang modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække en underbalance, der overstiger tilgodehavendet, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser.

Nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder og kapitalinteresser 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 kapitalinteresser.

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

Andre værdipapirer og kapitalandele

Andre værdipapirer, som ikke er børsnoterede, måles dagsværdi.

Deposita

Deposita måles til amortiseret kostpris og udgøres af huslejedeposita mv.

Varebeholdninger

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

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



Anvendt regnskabspraksis

Nettorealisationens værdien for varebeholdninger opgøres som salgssum med fradrag af såvel færdiggørelsesomkostninger som omkostninger, der afholdes for at effektuere salget. Nettorealisationens værdien 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 anskaffelsens værdien med tillæg af omkostninger knyttet til anskaffelsen, omkostninger til renovering, entrepriser og omkostninger m.v., liggeomkostninger samt direkte henførbare finansielle omkostninger.

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

Tilgodehavender

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

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

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

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

Periodeafgrænsningsposter

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

Egenkapital

Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode

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

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



Anvendt regnskabspraksis

Reserven kan ikke indregnes med et negativt beløb.

Reserve for sikringstransaktioner

Reserve for sikringstransaktioner opstår ved dagsværdiregulering af sikringsinstrumenter.

Reserven opløses samtidig med, at værdireguleringerne realiseres eller tilbageføres.

Reserven er ikke bunden.

Selskabsskat og udskudt skat

GSA Invest ApS hæfter som administrationselskab for dattervirksomhedernes selskabsskatter over for skattemyndighederne.

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster og for betalte aconto-skatter.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

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

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen. Udskudt skat måles til nettorealiseringsværdi.

Der foretages regulering af udskudt skat vedrørende foretagne eliminerings af urealiserede koncerninterne avancer og -tab.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

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



Anvendt regnskabspraksis

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

Gældsforpligtelser

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

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

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

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

Periodeafgrænsningsposter

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

Pengestrømsopgørelse

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

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

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



Anvendt regnskabspraksis

Pengestrømme fra driftsaktivitet

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

Pengestrømme fra investeringsaktivitet

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

Pengestrømme fra finansieringsaktivitet

Pengestrømme fra finansieringsaktivitet omfatter ændringer i størrelse eller sammensætning af koncernens selskabs kapital og omkostninger forbundet hermed samt optagelse af lån, afdrag på rentebærende gæld og betaling af udbytte til selskabsdeltagere.

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger samt kortfristede værdipapirer med en løbetid under 3 måneder, og som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

Lars Nørgaard

Som Direktør
PID: 9208-2002-2-748956423781 NEM ID
Tidspunkt for underskrift: 28-02-2022 kl.: 08:33:54
Underskrevet med NemID

Jan Tøpholm

Som Bestyrelsesmedlem
PID: 9208-2002-2-930365821564 NEM ID
Tidspunkt for underskrift: 28-02-2022 kl.: 08:58:31
Underskrevet med NemID

Anders Steen Westermann

Som Bestyrelsesmedlem
PID: 9208-2002-2-261961215412 NEM ID
Tidspunkt for underskrift: 28-02-2022 kl.: 08:45:51
Underskrevet med NemID

Søren Erik Westermann

Som Bestyrelsesmedlem
PID: 9208-2002-2-268394172361 NEM ID
Tidspunkt for underskrift: 28-02-2022 kl.: 13:50:13
Underskrevet med NemID

Elan Schapiro

Som Revisor
RID: 1174558287756 NEM ID
Tidspunkt for underskrift: 28-02-2022 kl.: 14:19:07
Underskrevet med NemID

Lars Nørgaard

Som Dirigent
PID: 9208-2002-2-748956423781 NEM ID
Tidspunkt for underskrift: 28-02-2022 kl.: 14:22:06
Underskrevet med NemID

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at www.esignatur.dk.

This document has esignatur Agreement-ID: a64c7cPxtYm247135682