



CHRISTENSEN  
KJÆRULFF

PERSONLIGT ENGAGEMENT

STATSAUTORISERET  
REVISIONSAKTIESELSKAB

CVR: 15 91 56 41

TLF: 33 30 15 15

ØSTBANEGADE 123  
2100 KØBENHAVN Ø

E-MAIL: CK@CK.DK  
WEB: WWW.CK.DK

# GSA Invest ApS

Nymøllevej 6, 3540 Lyngø

CVR-nr. 75 35 82 10

## Årsrapport

1. oktober 2022 - 30. september 2023

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 31. marts 2024.

---

Lars Nørgaard  
Dirigent



## Indholdsfortegnelse

---

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	5
Hovedtal og nøgletal for koncernen	6
Ledelsesberetning	7
<b>Koncern- og årsregnskab 1. oktober 2022 - 30. september 2023</b>	
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Egenkapitalopgørelse for koncernen	14
Egenkapitalopgørelse for moderselskabet	14
Pengestrømsopgørelse	15
Noter	16
Anvendt regnskabspraksis	28



## Ledespåtegning

---

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

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Lynge, den 31. marts 2024

### 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 2022 - 30. september 2023, 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. september 2023, af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og af koncernens pengestrømme for regnskabsåret 1. oktober 2022 - 30. september 2023 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af koncernregnskabet og årsregnskabet". Vi er uafhængige af koncernen i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors 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 31. marts 2024

### **Christensen Kjarulff**

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 15 91 56 41

Elan Schapiro  
statsautoriseret revisor  
mne33765



## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	GSA Invest ApS Nymøllevej 6 3540 Lyngø  CVR-nr.: 75 35 82 10 Stiftet: 14. september 1984 Hjemsted: Allerød Regnskabsår: 1. oktober 2022 - 30. september 2023
<b>Bestyrelse</b>	Jan Tøpholm Anders Westermann, Formand Søren Westermann
<b>Direktion</b>	Lars Nørgaard
<b>Revision</b>	Christensen Kjærulff Statsautoriseret Revisionsaktieselskab Østbanegade 123 2100 København Ø
<b>Dattervirksomheder</b>	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 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



## Hovedtal og nøgletal for koncernen

---

	2022/23 t.kr.	2021/22 t.kr.	2020/21 t.kr.	2019/20 t.kr.	2019 t.kr.
<b>Resultatopgørelse:</b>					
Nettoomsætning	97.004	58.616	213.905	281.488	35.512
Bruttoresultat	99.807	248.850	57.723	53.982	10.008
Resultat af ordinær primær drift (EBIT)	75.961	226.252	41.909	38.045	2.215
Finansielle poster, netto	29.318	34.642	30.029	38.573	12.617
Årets resultat	86.606	207.602	76.743	64.482	11.385
<b>Balance:</b>					
Balancesum	3.318.142	3.253.473	2.862.094	2.986.011	2.480.351
Investeringer i materielle anlægsaktiver	13.062	20.399	1.865	8.609	1.438
Egenkapital	2.315.858	2.232.462	2.001.704	1.923.551	1.861.597
<b>Pengestrømme:</b>					
Driftsaktivitet	-59.831	-160.125	-158.308	434.927	154.676
Investeringsaktivitet	6.720	32.629	116.908	-542.205	-14.280
Finansieringsaktivitet	65.634	129.271	23.343	116.178	-134.610
Pengestrømme i alt	12.523	1.775	-18.057	8.900	5.786
<b>Medarbejdere:</b>					
Gennemsnitligt antal heltidsansatte medarbejdere	27	20	18	20	25
<b>Nøgletal i %:</b>					
Overskudsgrad (EBIT-margin)	78,3	386,0	19,6	13,5	6,2
Soliditetsgrad	69,8	68,6	69,9	64,4	75,1
Egenkapitalforrentning	3,8	9,8	3,9	3,3	0,6

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.

### 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

Årets nettoomsætning for moderselskabet udgør 1,7 mio. kr. mod 1,7 mio. kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 81,9 mio. kr. mod 178,0 mio. kr. sidste år.

Årets nettoomsætning for koncernen udgør 97,0 mio. kr. mod 58,6 mio. kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 86,6 mio. kr. mod 207,6 mio. kr. sidste år.

Ledelsen anser årets resultat for både moderselskabet og koncernen for tilfredsstillende.

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

Koncernens projekter udvikles under walls 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".

### 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 i 2020 indgået renteswapaftale på 360.000 t.kr. gældende frem til udgangen af 2027 til begrænsning af renterisici på variabelt forrentet byggekredit med en restgæld på 357.617 t.kr. Ændringer i markedsværdien af renteswappen indregnes direkte på egenkapitalen. Oversigt over sikringstransaktioner vedrørende renteswapaftaler, der indregnes direkte på egenkapitalen, er vist i note 24 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.



## 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.

### Den forventede udvikling

Ledelsen forventer et tilfredsstillende resultat for det kommende regnskabsår for både koncern og moderselskab.

Det realiserede resultat for 2022/23 er bedre end forventet grundet væsentlig positiv værdiregulering af industriejendommene i Værløse.

Ledelsen forventer, at bruttofortjenesten for koncernen bliver realiseret i niveauet 67.000-83.000 t.kr.

Årets resultat vil afhænge af udviklingen i den løbende ejendomsdrift, eventuelt frasalg af ejendomme, udviklingen i renteniveauet samt dagsværdireguleringer af investeringsejendomme pr. 30.09.2024, som blandt andet afhænger af den forventede underliggende drift af ejendommene samt udviklingen i afkastkrav om 12 måneder.

### 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	
	2022/23 t.kr.	2021/22 t.kr.	2022/23 t.kr.	2021/22 t.kr.
	97.004	58.616	1.743	1.723
Andre driftsindtægter	0	0	25	0
Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer	-15.931	-7.940	0	0
Andre eksterne omkostninger	-30.491	-19.731	-429	-394
Omkostninger vedrørende investeringsejendomme	-8.195	-4.837	-857	-722
Værdiregulering af investeringsejendomme	57.420	222.742	-6.129	475
<b>Bruttoresultat</b>	<b>99.807</b>	<b>248.850</b>	<b>-5.647</b>	<b>1.082</b>
1 Personaleomkostninger	-18.920	-19.080	-1.225	-1.426
Afskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	-4.926	-2.818	0	0
Nedskrivninger af omsætningsaktiver, som overstiger normale nedskrivninger.	0	-700	0	0
<b>Driftsresultat</b>	<b>75.961</b>	<b>226.252</b>	<b>-6.872</b>	<b>-344</b>
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	0	0	49.895	140.396
Indtægter af kapitalinteresser	0	-3.901	0	-3.901
Indtægter af andre kapitalandele, værdipapirer og tilgodehavender, der er anlægsaktiver	16.637	19.403	16.637	19.404
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	0	0	3.521	5.421
Andre finansielle indtægter	31.767	25.420	31.737	25.401
2 Øvrige finansielle omkostninger	-19.086	-6.280	-6.383	-2.597
<b>Resultat før skat</b>	<b>105.279</b>	<b>260.894</b>	<b>88.535</b>	<b>183.780</b>
3 Skat af årets resultat	-18.673	-53.292	-6.653	-5.742
<b>4 Årets resultat</b>	<b>86.606</b>	<b>207.602</b>	<b>81.882</b>	<b>178.038</b>
Koncernens resultat fordeler sig således:				
Anpartshavere i GSA Invest ApS	81.882	178.039		
Minoritetsinteresser	4.724	29.563		
	<b>86.606</b>	<b>207.602</b>		



## Balance 30. september

---

Note	Koncern		Moderselskab		
	2023 t.kr.	2022 t.kr.	2023 t.kr.	2022 t.kr.	
<b>Aktiver</b>					
<b>Anlægsaktiver</b>					
5	Goodwill	58	158	0	0
	Immaterielle anlægsaktiver i alt	<u>58</u>	<u>158</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
6	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	24.763	26.698	0	0
7	Investeringsejendomme	1.335.238	1.271.991	41.798	50.402
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>1.360.001</u>	<u>1.298.689</u>	<u>41.798</u>	<u>50.402</u>
8	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	0	0	451.839	407.834
10	Andre værdipapirer og kapitalandele	602.750	586.113	602.750	586.113
11	Deposita	3.353	3.200	0	0
	Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>606.103</u>	<u>589.313</u>	<u>1.054.589</u>	<u>993.947</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>1.966.162</u></b>	<b><u>1.888.160</u></b>	<b><u>1.096.387</u></b>	<b><u>1.044.349</u></b>



## Balance 30. september

Note	Koncern		Moderselskab	
	2023 t.kr.	2022 t.kr.	2023 t.kr.	2022 t.kr.
<b>Aktiver</b>				
<b>Omsætningsaktiver</b>				
	108	42	0	0
Råvarer og hjælpematerialer				
Aktiver bestemt for salg	3.000	5.900	0	0
Varebeholdninger i alt	3.108	5.942	0	0
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	4.567	2.847	0	0
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	0	0	73.554	99.498
Tilgodehavender hos nærtstående parter	1.268.156	1.283.640	1.268.156	1.283.640
Udskudte skatteaktiver	0	0	0	232
Tilgodehavende selskabsskat	0	1.142	0	0
Andre tilgodehavender	51.558	59.713	35	34
12 Periodeafgrænsningsposter	2.431	2.390	150	160
Tilgodehavender i alt	1.326.712	1.349.732	1.341.895	1.383.564
Likvide beholdninger	22.160	9.639	297	393
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>1.351.980</b>	<b>1.365.313</b>	<b>1.342.192</b>	<b>1.383.957</b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b>3.318.142</b>	<b>3.253.473</b>	<b>2.438.579</b>	<b>2.428.306</b>



## Balance 30. september

Note	Koncern		Moderselskab		
	2023 t.kr.	2022 t.kr.	2023 t.kr.	2022 t.kr.	
<b>Passiver</b>					
<b>Egenkapital</b>					
13	Virksomhedskapital	6.600	6.600	6.600	6.600
	Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	0	0	297.204	253.199
	Reserve for sikringstransaktioner	38.470	41.680	0	0
	Overført resultat	2.223.418	2.141.215	1.964.683	1.929.697
	Egenkapital før minoritetsinteresser	2.268.488	2.189.495	2.268.487	2.189.496
	Minoritetsinteresser	47.370	42.967	0	0
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>2.315.858</b>	<b>2.232.462</b>	<b>2.268.487</b>	<b>2.189.496</b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>					
14	Hensættelser til udskudt skat	88.739	76.755	264	0
15	Andre hensatte forpligtelser	4.904	4.309	0	0
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>93.643</b>	<b>81.064</b>	<b>264</b>	<b>0</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>					
16	Gæld til realkreditinstitutter	705.956	348.496	0	0
17	Deposita	1.721	1.503	0	0
18	Selskabsskat	3.394	4.213	0	0
	Anden gæld	10.597	12.164	1.110	710
19	Langfristede gældsforpligtelser i alt	721.668	366.376	1.110	710



## Balance 30. september

Note	Koncern		Moderselskab	
	2023 t.kr.	2022 t.kr.	2023 t.kr.	2022 t.kr.
19	4.347	4.719	384	345
Kortfristet del af langfristet gæld				
Gæld til pengeinstitutter	0	291.671	0	0
Modtagne forudbetalinger fra kunder	120	0	0	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser	4.976	17.162	269	100
Gæld til tilknyttede virksomheder	0	0	4.127	4.955
Selskabsskat	3.671	7.040	1.072	3.471
Anden gæld	170.382	251.439	162.866	229.229
20	3.477	1.540	0	0
Periodeafgrænsningsposter				
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	186.973	573.571	168.718	238.100
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>908.641</b>	<b>939.947</b>	<b>169.828</b>	<b>238.810</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>3.318.142</b>	<b>3.253.473</b>	<b>2.438.579</b>	<b>2.428.306</b>

- 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 nettoop- skrivning efter den indre værdis- metode t.kr.	Reserve for sikrings- transaktio- ner t.kr.	Overført re- sultat t.kr.	Minoritets- interesser t.kr.	I alt t.kr.
Egenkapital 1. oktober 2021	6.600	0	3.723	1.966.973	24.408	2.001.704
Årets overførte overskud eller underskud	0	0	0	178.038	29.563	207.601
Egenkapitalreguleringer i datterselskaber	0	0	37.957	0	0	37.957
Egenkapitalreguleringer i datterselskaber vedrørende minoritet	0	0	0	-3.796	3.796	0
Minoritetsinteresser, udbytte	0	0	0	0	-14.800	-14.800
Egenkapital 1. oktober 2022	6.600	0	41.680	2.141.215	42.967	2.232.462
Årets overførte overskud eller underskud	0	0	0	81.882	4.724	86.606
Egenkapitalreguleringer i datterselskaber	0	0	-3.210	0	0	-3.210
Egenkapitalreguleringer i datterselskaber vedrørende minoritet	0	0	0	321	-321	0
	<b>6.600</b>	<b>0</b>	<b>38.470</b>	<b>2.223.418</b>	<b>47.370</b>	<b>2.315.858</b>

## Egenkapitalopgørelse for moderselskabet

	Virksom- hedskapital t.kr.	Reserve for nettoop- skrivning efter den indre værdis- metode t.kr.	Overført re- sultat t.kr.	I alt t.kr.
Egenkapital 1. oktober 2021	6.600	69.542	1.901.154	1.977.296
Årets overførte overskud eller underskud	0	140.395	37.643	178.038
Overførsler	0	11.100	0	11.100
Udloddet udbytte	0	-2.000	2.000	0
Egenkapitalreguleringer i datterselskaber	0	34.162	0	34.162
Egenkapitalreguleringer i datterselskaber	0	0	-11.100	-11.100
Egenkapital 1. oktober 2022	6.600	253.199	1.929.697	2.189.496
Årets overførte overskud eller underskud	0	49.895	31.986	81.881
Udloddet udbytte	0	-3.000	3.000	0
Egenkapitalreguleringer i datterselskaber	0	-2.890	0	-2.890
	<b>6.600</b>	<b>297.204</b>	<b>1.964.683</b>	<b>2.268.487</b>





## Pengestrømsopgørelse 1. oktober - 30. september

Note	Koncern	
	2022/23 t.kr.	2021/22 t.kr.
Årets resultat	86.607	207.602
26 Reguleringer	-5.999	17.372
27 Ændring i driftskapital	-87.735	-167.684
Pengestrømme fra drift før finansielle poster	-7.127	57.290
Renteindbetalinger og lignende	31.766	25.420
Renteudbetalinger og lignende	-19.086	-6.280
Pengestrøm fra ordinær drift	5.553	76.430
Betalt selskabsskat	-8.830	-22.397
Dagsværdireguleringer	-56.554	-214.158
<b>Pengestrømme fra driftsaktivitet</b>	<b>-59.831</b>	<b>-160.125</b>
Køb af materielle anlægsaktiver	-13.062	-20.399
Salg af materielle anlægsaktiver	4.450	21.145
Køb af finansielle anlægsaktiver	-253	-5.361
Salg af finansielle anlægsaktiver	100	39.702
Ændring i tilgodehavende hos nærtstående parter	15.485	-2.458
<b>Pengestrømme fra investeringsaktivitet</b>	<b>6.720</b>	<b>32.629</b>
Optagelse af langfristet gæld	359.612	0
Afdrag på langfristet gæld	-2.524	-3.150
Køb af minoritetsandele	0	-14.800
Ændring i skyldigt deposita	217	0
Ændring i kortfristet gæld til pengeinstitutter	-291.671	146.054
Andre pengestrømme vedrørende finansieringsaktivitet	0	1.167
<b>Pengestrømme fra finansieringsaktivitet</b>	<b>65.634</b>	<b>129.271</b>
<b>Ændring i likvider</b>	<b>12.523</b>	<b>1.775</b>
Likvider 1. oktober	9.639	7.864
<b>Likvider 30. september</b>	<b>22.162</b>	<b>9.639</b>
<b>Likvider</b>		
Likvide beholdninger	22.162	9.639
<b>Likvider 30. september</b>	<b>22.162</b>	<b>9.639</b>



## Noter

---

	Koncern		Moderselskab	
	2022/23	2021/22	2022/23	2021/22
	t.kr.	t.kr.	t.kr.	t.kr.
<b>1. Personalemkostninger</b>				
Lønninger og gager	17.988	18.336	1.148	1.352
Pensioner	818	686	77	74
Andre omkostninger til social sikring	114	58	0	0
	<u>18.920</u>	<u>19.080</u>	<u>1.225</u>	<u>1.426</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>27</u>	<u>20</u>	<u>1</u>	<u>1</u>
<p>Direktionen deltager som led i vederlaget i et optionsprogram. Vi henviser til egenkapitalopgørelsen for yderligere information om programmet.</p>				
<b>2. Øvrige finansielle omkostninger</b>				
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	0	0	152	86
Andre finansielle omkostninger	19.086	6.280	6.231	2.511
	<u>19.086</u>	<u>6.280</u>	<u>6.383</u>	<u>2.597</u>
<b>3. Skat af årets resultat</b>				
Skat af årets resultat	6.632	3.134	6.100	5.714
Årets regulering af udskudt skat	11.984	50.274	496	-32
Regulering af tidligere års skat	57	-116	57	-94
Andre skatter	0	0	0	154
	<u>18.673</u>	<u>53.292</u>	<u>6.653</u>	<u>5.742</u>
<b>4. Forslag til resultatdisponering</b>				
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode			49.896	140.395
Overføres til overført resultat			<u>31.986</u>	<u>37.643</u>
<b>Disponeret i alt</b>			<u>81.882</u>	<u>178.038</u>



## Noter

---

	Koncern		Moderselskab	
	30/9 2023 t.kr.	30/9 2022 t.kr.	30/9 2023 t.kr.	30/9 2022 t.kr.
<b>5. Goodwill</b>				
Kostpris 1. oktober	800	800	0	0
<b>Kostpris 30. september</b>	<b>800</b>	<b>800</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Afskrivninger 1. oktober	-642	-542	0	0
Årets nedskrivninger	-100	-100	0	0
<b>Afskrivninger 30. september</b>	<b>-742</b>	<b>-642</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. september</b>	<b>58</b>	<b>158</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>6. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</b>				
Kostpris 1. oktober	45.285	28.493	0	0
Tilgang i årets løb	2.891	17.433	0	0
Afgang i årets løb	0	-641	0	0
<b>Kostpris 30. september</b>	<b>48.176</b>	<b>45.285</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Afskrivninger 1. oktober	-18.587	-16.510	0	0
Årets afskrivninger	-4.826	-2.718	0	0
Afskrivninger, afhændede aktiver	0	641	0	0
<b>Afskrivninger 30. september</b>	<b>-23.413</b>	<b>-18.587</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. september</b>	<b>24.763</b>	<b>26.698</b>	<b>0</b>	<b>0</b>



## Noter

	Koncern		Moderselskab	
	30/9 2023 t.kr.	30/9 2022 t.kr.	30/9 2023 t.kr.	30/9 2022 t.kr.
<b>7. Investeringsejendomme</b>				
Kostpris 1. oktober	964.695	562.875	44.951	44.951
Overførsel	2.514	0	0	0
Tilgang i årets løb	10.171	2.966	0	0
Afgang i årets løb	-2.037	-12.039	-1.059	0
Overførsel fra varebeholdninger	0	410.893	0	0
<b>Kostpris 30. september</b>	<b>975.343</b>	<b>964.695</b>	<b>43.892</b>	<b>44.951</b>
Regulering til dagsværdi 1. oktober	307.296	100.866	5.451	4.976
Overførsel	-2.514	0	0	0
Årets regulering til dagsværdi	56.529	206.430	-6.129	475
Regulering til dagsværdi, afhændede aktiver	-1.416	0	-1.416	0
<b>Regulering til dagsværdi 30. september</b>	<b>359.895</b>	<b>307.296</b>	<b>-2.094</b>	<b>5.451</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. september</b>	<b>1.335.238</b>	<b>1.271.991</b>	<b>41.798</b>	<b>50.402</b>

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 afkastkrav	8,0
Laveste afkastkrav	3,1

### 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.

Afkast%	Værdi af ejendomsporte- følje t.kr.	Regnskabsmæssig værdi t.kr.	Regulering t.kr.
-0,5 %	1.538.668	1.335.237	203.431





## Noter

	Koncern		Moderselskab	
	30/9 2023 t.kr.	30/9 2022 t.kr.	30/9 2023 t.kr.	30/9 2022 t.kr.
<b>9. Kapitalinteresser</b>				
Anskaffelsessum, primo 1. oktober	0	56.900	0	56.900
Tilgang i årets løb	0	5.250	0	5.250
Afgang i årets løb	0	-62.150	0	-62.150
<b>Kostpris 30. september</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Opskrivninger 1. oktober	0	-11.100	0	-11.100
Årets tilbageførsler på afgang	0	11.100	0	11.100
<b>Opskrivninger 30. september</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Afskrivninger på goodwill 1. oktober	0	-7.447	0	-7.447
Tilbageførte afskrivninger på goodwill vedrørende afhændede kapitalandele	0	7.447	0	7.447
<b>Afskrivninger på goodwill 30. september</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. september</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>10. Andre værdipapirer og kapitalandele</b>				
Kostpris 1. oktober	547.662	547.662	547.662	547.662
<b>Kostpris 30. september</b>	<b>547.662</b>	<b>547.662</b>	<b>547.662</b>	<b>547.662</b>
Opskrivninger 1. oktober	38.451	19.048	38.451	19.048
Årets værdireguleringer	16.637	19.403	16.637	19.403
<b>Opskrivninger 30. september</b>	<b>55.088</b>	<b>38.451</b>	<b>55.088</b>	<b>38.451</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. september</b>	<b>602.750</b>	<b>586.113</b>	<b>602.750</b>	<b>586.113</b>



## Noter

---

	Koncern		Moderselskab	
	30/9 2023	30/9 2022	30/9 2023	30/9 2022
	t.kr.	t.kr.	t.kr.	t.kr.
<b>11. Deposita</b>				
Kostpris 1. oktober	3.200	3.089	0	0
Tilgang i årets løb	253	111	0	0
Afgang i årets løb	-100	0	0	0
<b>Kostpris 30. september</b>	<b>3.353</b>	<b>3.200</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. september</b>	<b>3.353</b>	<b>3.200</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

### 12. Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter omfatter afholdte omkostninger vedrørende kommende regnskabsår.

### 13. 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		Moderselskab	
	30/9 2023	30/9 2022	30/9 2023	30/9 2022
	t.kr.	t.kr.	t.kr.	t.kr.
<b>14. Hensættelser til udskudt skat</b>				
Hensættelser til udskudt skat 1. oktober	76.755	24.875	-232	-200
Årets regulering via egenkapitalen	-906	10.706	0	0
Udskudt skat af årets resultat	12.890	50.274	496	-32
Afregnet sambeskatningsbidrag	0	-9.100	0	0
	<b>88.739</b>	<b>76.755</b>	<b>264</b>	<b>-232</b>



## Noter

---

	Koncern		Moderselskab	
	30/9 2023	30/9 2022	30/9 2023	30/9 2022
	t.kr.	t.kr.	t.kr.	t.kr.
<b>15. Andre hensatte forpligtelser</b>				
Andre hensatte forpligtelser 1. oktober	4.309	0	0	0
Årets ændring i andre hensatte forpligtelser	595	4.309	0	0
	<u>4.904</u>	<u>4.309</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>16. Gæld til realkreditinstitutter</b>				
Gæld til realkreditinstitutter i alt	708.474	351.315	0	0
Heraf forfalder inden for 1 år	-2.518	-2.819	0	0
	<u>705.956</u>	<u>348.496</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>336.022</u>	<u>340.688</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>17. Deposita</b>				
<b>Deposita i alt</b>	<u>1.721</u>	<u>1.503</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>1.721</u>	<u>1.503</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Deposita antages alle at forfalde efter mere end 5 år.				
<b>18. Selskabsskat</b>				
Langfristet del af selskabsskat	3.394	4.213	0	0
	<u>3.394</u>	<u>4.213</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>





## Noter

### 19. Gældsforpligtelser

	<b>Gæld i alt 30/9 2023 t.kr.</b>	<b>Kortfristet del af lang- fristet gæld t.kr.</b>	<b>Langfristet gæld 30/9 2023 t.kr.</b>	<b>Restgæld efter 5 år t.kr.</b>
<b>Koncern</b>				
Ansvarlig lånekapital	4.347	4.347	0	0
Gæld til realkreditinstitutter	705.956	0	705.956	0
Deposita	1.721	0	1.721	0
Anden gæld	10.597	0	10.597	0
	<b>722.621</b>	<b>4.347</b>	<b>718.274</b>	<b>0</b>
<b>Moderselskab</b>				
Anden gæld	1.494	384	1.110	0
	<b>1.494</b>	<b>384</b>	<b>1.110</b>	<b>0</b>

### 20. Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter under gæld omfatter periodiserede indtægter vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### 21. Oplysninger om dagsværdi

#### Modervirksomhed

	<b>Investerings- ejendomme t.kr.</b>	<b>Unoterede værdipapirer og kapital- andele t.kr.</b>
Dagsværdi 30. september	41.798	602.751
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	-8.604	16.638

#### Koncern

	<b>Investerings- ejendomme t.kr.</b>	<b>Unoterede værdipapirer og kapital- andele t.kr.</b>
Dagsværdi 30. september	1.335.237	602.751
Årets ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	57.420	16.638



## Noter

---

### 22. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, m.kr. 708,5., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2023 udgør m.kr. 1.200,4.

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 2023 udgør m.kr. 5,9. Gældsforpligtelsen udgør m.kr. 0,0 pr. 30. september 2023.

Koncernen har deponeret ejerpantebreve på i alt m.kr. 0,4, der er i datterselskabets egen beholdning.

### 23. Eventualposter

#### Eventualforpligtelser

Leasing- og lejeforpligtelser:

Koncernen har indgået operationelle leasing- og lejekontrakter med en samlet leasing- og lejeforpligtelse på m.kr. 37,0 pr. 30. september 2023.

Kautionsforpligtelser:

Moderselskabet har afgivet selvskyldnerkaution overfor dattervirksomheders gæld til realkreditinstitutter, m.kr. 355,0 pr. 30. september 2023.

Garantiforpligtelser og andre eventualforpligtelser:

Anden sikkerhedsstillelse er givet til Grundejerforeningen Århusgadekvarter med m.kr. 0,1 samt til Udviklingselskabet By & Havn I/S med m.kr. 1,6.

Der påhviler koncernen en momsreguleringsforpligtelse på ca. m.kr. 98,4 pr. 30. september 2023.

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.



## Noter

---

### 23. Eventualposter (fortsat)

#### Sambeskatning (fortsat)

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 357.617 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 90%.

	<u>Sikringstransaktion brutto</u>	<u>Skat heraf</u>	<u>Sikringstransaktion netto</u>
Saldo 1. oktober	40.879.313	-8.993.449	31.885.864
Årets bevægelse	<u>-3.705.021</u>	<u>815.105</u>	<u>-2.889.916</u>
<b>Saldo 30. september</b>	<b><u>37.174.292</u></b>	<b><u>-8.178.344</u></b>	<b><u>28.995.948</u></b>

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**

---



## Noter

---

	Koncern	
	2022/23	2021/22
	t.kr.	t.kr.
<b>26. Reguleringer</b>		
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	4.051	-5.588
Andre finansielle indtægter	-48.403	-40.922
Øvrige finansielle omkostninger	19.086	6.280
Skat af årets resultat	18.672	53.293
Andre hensatte forpligtelser	595	4.309
	<u>-5.999</u>	<u>17.372</u>
<b>27. Ændring i driftskapital</b>		
Ændring i varebeholdninger	2.737	-135.353
Ændring i tilgodehavender	2.266	-1.828
Ændring i leverandørgæld og anden gæld	-92.738	-30.503
	<u>-87.735</u>	<u>-167.684</u>



## Anvendt regnskabspraksis

---

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

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

### Generelt om indregning og måling

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

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

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

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

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

### 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.

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 i koncernregnskabet. Dette gælder også kursdifferencer, som er opstået ved omregning af resultatopgørelser fra gennemsnitskurser til balancedagens valutakurser.



## Anvendt regnskabspraksis

---

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 vælges klassificeret som sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes i andre tilgodehavender eller anden gæld og i egenkapitalen.

Resultater den fremtidige transaktion i indregning af aktiver eller forpligtelser, overføres beløb, som tidligere er indregnet i egenkapitalen til kostprisen for henholdsvis aktivet eller forpligtelsen. Resultater den fremtidige transaktion i indtægter eller omkostninger, overføres beløb, som løbende er indregnet i egenkapitalen, til resultatopgørelsen i den periode, hvor det sikrede påvirker resultatopgørelsen.

For afledte finansielle instrumenter, som ikke vælges indregnet som sikringsinstrumenter, indregnes ændringer i dagsværdi løbende i resultatopgørelsen.

### 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.

#### *Konsolideringspraksis*

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

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.



## Anvendt regnskabspraksis

---

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 måles til dagsværdien af det aftalte vederlag 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.

### **Andre driftsindtægter**

#### **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.





## Anvendt regnskabspraksis

---

### 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.

### 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 finansiell 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.

### 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 administrationselskab 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).



## Anvendt regnskabspraksis

---

### Balancen

#### Immaterielle anlægsaktiver

##### Goodwill

Erhvervet goodwill måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Idet det ikke er muligt at fastsætte et pålideligt skøn over brugstiden, er afskrivningsperioden fastsat til 10 år.

##### Materielle anlægsaktiver

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

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og 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.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsmarkedsomkostninger 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.



## Anvendt regnskabspraksis

---

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.

### Investeringsejendomme

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

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

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

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

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”Værdireguleringer af investeringsejendomme”.

### 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.



## Anvendt regnskabspraksis

---

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 moderselskabet har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække en underbalance, der overstiger tilgodehavendet, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser.

Nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder 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 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 forventet salgspris 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, entrepriseomkostninger 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.



## Anvendt regnskabspraksis

---

### Tilgodehavender

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

Der nedskrives til nettorealiseringsværdien 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 realiseringsværdi 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, associerede virksomheder og kapitalinteresser i forhold til kostpris.

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

Reserven kan ikke indregnes med et negativt beløb.

#### Reserve for sikringstransaktioner

Reserve for sikringstransaktioner opstår ved dagsværdiregulering af sikringsinstrumenter.

Reserven opløses samtidig med, at værdireguleringerne realiseres eller tilbageføres.

Reserven er ikke bunden.



## Anvendt regnskabspraksis

---

### Selskabsskat og udskudt skat

GSA Invest ApS hæfter som administrationsselskab 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 acontoskatter.

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

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som "Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder" eller "Skyldig skat hos tilknyttede virksomheder".

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 nettorealisationsværdi.

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 nettorealisationsværdi.

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



## Anvendt regnskabspraksis

---

### Gældsforpligtelser

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

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

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

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

### 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.



## Anvendt regnskabspraksis

---

### **Pengestrømme fra finansieringsaktivitet**

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

### **Likvider**

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



## Lars Nørgaard

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Lars Nørgaard

Direktør

ID: 387dcf63-dc51-4543-8068-93e29c143b6f

Tidspunkt for underskrift: 09-04-2024 kl.: 10:51:17

Underskrevet med MitID



## Anders Westermann

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Anders Steen Westermann

Bestyrelsesformand

ID: 12a99f52-9abf-454a-a36a-e1cc0c6e5246

Tidspunkt for underskrift: 09-04-2024 kl.: 12:01:05

Underskrevet med MitID



## Jan Tøpholm

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Jan Tøpholm

Bestyrelsesmedlem

ID: 85d49f24-cd01-418a-987a-2f40de890a26

Tidspunkt for underskrift: 11-04-2024 kl.: 14:40:33

Underskrevet med MitID



## Søren Westermann

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Søren Erik Westermann

Bestyrelsesmedlem

ID: 48f86c57-16c7-4c09-95ad-0bd03cafbc82

Tidspunkt for underskrift: 09-04-2024 kl.: 12:36:51

Underskrevet med MitID



## Elan Schapiro

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Elan Lieck Schapiro

Revisor

ID: 3fd646d3-680c-4323-8391-ee4aa900f7a0

Tidspunkt for underskrift: 12-04-2024 kl.: 01:13:02

Underskrevet med MitID



## Lars Nørgaard

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Lars Nørgaard

Dirigent

ID: 387dcf63-dc51-4543-8068-93e29c143b6f

Tidspunkt for underskrift: 12-04-2024 kl.: 06:05:36

Underskrevet med MitID

