



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 2019 - 30. september 2020

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 23. februar 2021.

Lars Nørgaard
Dirigent



Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	5
Hovedtal og nøgletal for koncernen	6
Ledelsesberetning	7
Koncern- og årsregnskab 1. oktober 2019 - 30. september 2020	
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Egenkapitalopgørelse for koncernen	13
Egenkapitalopgørelse for moderselskabet	13
Pengestrømsopgørelse	14
Noter	15
Anvendt regnskabspraksis	24



Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2019 - 30. september 2020 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 2020, af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og af koncernens pengestrømme for regnskabsåret 1. oktober 2019 - 30. september 2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Lynge, den 22. februar 2021

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 2019 - 30. september 2020, 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 2020, af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og af koncernens pengestrømme for regnskabsåret 1. oktober 2019 - 30. september 2020 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

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

Ledelsens ansvar for koncernregnskabet og årsregnskabet

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

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

Revisors ansvar for revisionen af koncernregnskabet og årsregnskabet

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



Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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

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

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

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.



Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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

I tilknytning til vores revision af koncernregnskabet og årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med koncernregnskabet 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 22. februar 2021

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 2019 - 30. september 2020
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 Helsingør ApS, København 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 Walls Kastellet A/S, Allerød Kirke Værløsevej 32 ApS, Allerød Walls Nordhavn II A/S, Allerød P/S Ejendomsselskabet Stubkaj, Allerød
Associeret virksomhed	Cortrium ApS, Høje Taastrup



Hovedtal og nøgletal for koncernen

	2019/20	2019	2018/19	2017/18	2016/17
	t.kr.	t.kr.	t.kr.	t.kr.	t.kr.
Resultatopgørelse:					
Nettoomsætning	281.488	35.512	81.100	74.318	63.864
Resultat af ordinær primær drift (EBIT)	38.045	2.215	14.641	31.627	28.649
Finansielle poster, netto	38.573	12.617	30.071	41.478	386.650
Årets resultat	64.482	11.385	35.266	59.172	387.458
Balance:					
Balancesum	2.986.011	2.480.351	2.414.186	2.329.414	2.103.776
Investeringer i materielle anlægsaktiver	8.609	1.438	15.955	6.036	30.240
Egenkapital	1.923.551	1.861.597	1.850.211	1.815.445	1.776.372
Pengestrømme:					
Driftsaktivitet	434.927	154.676	-30.675	-180.954	736.143
Investeringsaktivitet	-542.205	-14.280	-33.383	8.891	-84.647
Finansieringsaktivitet	116.178	-134.610	56.744	247.974	-740.110
Pengestrømme i alt	8.900	5.786	-7.314	75.911	-88.614
Medarbejdere:					
Gennemsnitligt antal heltidsansatte medarbejdere	20	25	22	21	18
Nøgletal i %:					
Overskudsgrad (EBIT-margin)	13,5	6,2	18,1	42,6	44,9
Soliditetsgrad	64,4	75,1	76,6	77,9	84,4
Egenkapitalforrentning	3,3	0,6	1,9	3,2	20,9

Beregningen af hoved- og nøgletal følger Finansforeningens anbefalinger.



Ledelsesberetning

Koncernens væsentligste aktiviteter

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

Usædvanlige forhold

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.



Ledelsesberetning

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Koncernen har realiseret et resultat før skat på 76,6 mio.kr. Resultatet efter skat udgør 64,5 mio.kr. Egenkapitalen udgør herefter 1.923,6 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.

Koncernen omlagde sidste år regnskabsåret fra regnskabsafslutning den 30. april til 30. september. Som følge heraf omfatter indeværende regnskabsår 12 måneder mod sidste år, der omfattede fem måneder.

Koncernen har i årets løb færdiggjort en ejendom beliggende på Islands Brygge på ca. 4.000 m². Ejendommen er sammen med selskabets øvrige investeringsejendomme 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 12.000 m² beliggende i Nordhavn.

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

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

Særlige risici

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

Miljøforhold

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

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

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

Note	Koncern		Moderselskab	
	1/10 2019 - 30/9 2020 t.kr.	1/5 2019 - 30/9 2019 t.kr.	1/10 2019 - 30/9 2020 t.kr.	1/5 2019 - 30/9 2019 t.kr.
	281.488	35.512	2.139	908
Andre driftsindtægter	2.388	0	0	0
Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer	-255.273	-6.053	0	0
Andre eksterne omkostninger	-10.504	-17.658	-267	-183
Omkostninger vedrørende investeringsejendomme	-5.752	-1.793	-909	-367
Værdiregulering af investeringsejendomme	41.635	0	0	0
Bruttoresultat	53.982	10.008	963	358
1 Personaleomkostninger	-12.772	-5.880	-679	-478
Afskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	-3.165	-1.913	0	0
Driftsresultat	38.045	2.215	284	-120
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	0	0	25.456	263
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	-1.862	0	-1.862	0
Indtægter af andre kapitalandele, værdipapirer og tilgodehavender, der er anlægsaktiver	11.658	318	11.658	318
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	3.000	0	4.063	1.933
Andre finansielle indtægter	31.204	13.710	29.121	12.095
2 Øvrige finansielle omkostninger	-5.427	-1.411	-2.147	-11
Resultat før skat	76.618	14.832	66.573	14.478
3 Skat af årets resultat	-12.136	-3.447	-4.592	-3.122
4 Årets resultat	64.482	11.385	61.981	11.356
Koncernens resultat fordeler sig således:				
Anpartshavere i GSA Invest ApS	61.981	11.356		
Minoritetsinteresser	2.501	29		
	64.482	11.385		



Balance 30. september

Note	Koncern		Moderselskab		
	2020 t.kr.	2019 t.kr.	2020 t.kr.	2019 t.kr.	
Aktiver					
Anlægsaktiver					
5	Goodwill	358	458	0	0
	Immaterielle anlægsaktiver i alt	<u>358</u>	<u>458</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
6	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	14.756	12.984	0	0
7	Investeringsjendomme	622.125	549.485	39.388	39.388
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>636.881</u>	<u>562.469</u>	<u>39.388</u>	<u>39.388</u>
8	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	0	0	253.649	230.049
9	Kapitalandele i associerede virksomheder	55.038	0	55.038	0
10	Andre værdipapirer og kapitalandele	545.030	6.135	545.030	6.135
11	Deposita	57	7	0	0
	Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>600.125</u>	<u>6.142</u>	<u>853.717</u>	<u>236.184</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>1.237.364</u>	<u>569.069</u>	<u>893.105</u>	<u>275.572</u>
Omsætningsaktiver					
	Råvarer og hjælpematerialer	27	27	0	0
	Projektejendomme	159.776	128.917	0	0
	Aktiver bestemt for salg	151.488	270.531	0	0
	Varebeholdninger i alt	<u>311.291</u>	<u>399.475</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	3.196	3.567	500	0
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	0	0	129.492	133.096
	Tilgodehavender hos nærtstående parter	1.399.956	1.450.548	1.399.956	1.450.548
	Andre tilgodehavender	6.972	39.326	1.127	1.127
12	Periodeafgrænsningsposter	1.309	1.343	187	171
	Tilgodehavender i alt	<u>1.411.433</u>	<u>1.494.784</u>	<u>1.531.262</u>	<u>1.584.942</u>
	Likvide beholdninger	<u>25.923</u>	<u>17.023</u>	<u>1.091</u>	<u>660</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>1.748.647</u>	<u>1.911.282</u>	<u>1.532.353</u>	<u>1.585.602</u>
	Aktiver i alt	<u>2.986.011</u>	<u>2.480.351</u>	<u>2.425.458</u>	<u>1.861.174</u>



Balance 30. september

Note	Koncern		Moderselskab		
	2020 t.kr.	2019 t.kr.	2020 t.kr.	2019 t.kr.	
Passiver					
Egenkapital					
13	Virksomhedskapital	6.600	6.600	6.600	6.600
	Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	0	0	99.014	75.414
	Reserve for sikringstransaktioner	-2.427	0	0	0
	Overført resultat	1.893.330	1.830.777	1.791.888	1.755.364
	Egenkapital før minoritetsinteresser	1.897.503	1.837.377	1.897.502	1.837.378
	Minoritetsinteresser	26.048	24.220	0	0
	Egenkapital i alt	1.923.551	1.861.597	1.897.502	1.837.378
Hensatte forpligtelser					
14	Hensættelser til udskudt skat	43.263	41.136	13.090	15.211
15	Andre hensatte forpligtelser	4.953	4.725	0	0
	Hensatte forpligtelser i alt	48.216	45.861	13.090	15.211
Gældsforpligtelser					
16	Gæld til realkreditinstitutter	354.378	357.114	0	0
17	Deposita	397	510	0	0
18	Anden gæld	711	0	711	0
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	355.486	357.624	711	0



Balance 30. september

<u>Note</u>	Koncern		Moderselskab	
	2020	2019	2020	2019
	<u>t.kr.</u>	<u>t.kr.</u>	<u>t.kr.</u>	<u>t.kr.</u>
	2.920	3.008	0	0
	119.184	20	0	20
	0	191.782	0	0
	8.851	11.043	100	281
	0	0	1.612	498
	11.588	320	8.756	6.995
	515.260	8.619	503.687	791
19	955	477	0	0
	<u>658.758</u>	<u>215.269</u>	<u>514.155</u>	<u>8.585</u>
Gældsforpligtelser i alt	<u>1.014.244</u>	<u>572.893</u>	<u>514.866</u>	<u>8.585</u>
Passiver i alt	<u>2.986.011</u>	<u>2.480.351</u>	<u>2.425.458</u>	<u>1.861.174</u>
20 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser				
21 Eventualposter				
22 Nærtstående parter				



Egenkapitalopgørelse for koncernen

	Virksomheds- kapital t.kr.	Reserve for sikringstrans- aktioner t.kr.	Overført resul- tat t.kr.	Foreslået ud- bytte for regn- skabsåret t.kr.	Minoritetsin- teresser t.kr.	I alt t.kr.
Egenkapital 1. maj	6.600	0	1.819.421	0	24.191	1.850.212
Årets overførte overskud eller underskud	0	0	11.356	0	29	11.385
Egenkapital 1. oktober 2019	6.600	0	1.830.777	0	24.220	1.861.597
Årets overførte overskud eller underskud	0	0	61.981	0	2.501	64.482
Egenkapitalreguleringer i datterselskabet	0	-2.427	572	0	-673	-2.528
	6.600	-2.427	1.893.330	0	26.048	1.923.551

Egenkapitalopgørelse for moderselskabet

	Virksomheds- kapital t.kr.	Reserve for nettoopskriv- ning efter den indre værdis- metode t.kr.	Overført resul- tat t.kr.	I alt t.kr.
Egenkapital 1. maj	6.600	78.152	1.741.270	1.826.022
Årets overførte overskud eller underskud	0	-2.738	14.094	11.356
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
	6.600	99.014	1.791.888	1.897.502

Selskabet har i perioden 2015-2019 udstedt optioner, som i perioden 2021-2025 giver ledelsen ret til at erhverve eksisterende aktier i selskabet med et samlet pålydende på t.kr 185.

Udnyttelsesprisen varierer for hver udstedelse og ligger inden for intervallet mellem kr. 220 og kr. 323.



Pengestrømsopgørelse

Note	Koncern	
	1/10 2019 - 30/9 2020 t.kr.	1/5 2019 - 30/9 2019 t.kr.
Årets resultat	64.482	11.385
23 Reguleringer	-23.044	-7.257
24 Ændring i driftskapital	407.207	138.248
Pengestrømme fra drift før finansielle poster	448.645	142.376
Renteindbetalinger og lignende	31.204	13.711
Renteudbetalinger og lignende	-5.377	-1.411
Pengestrøm fra ordinær drift	474.472	154.676
Betalt selskabsskat	1.840	0
Dagsværdireguleringer	-41.385	0
Pengestrømme fra driftsaktivitet	434.927	154.676
Køb af materielle anlægsaktiver	-8.609	-1.438
Køb af finansielle instrumenter	-584.188	0
Ændring i tilgodehavende hos nærtstående parter	50.592	-12.842
Pengestrømme fra investeringsaktivitet	-542.205	-14.280
Afdrag på langfristet gæld	-2.874	-1.424
Ændring i kortfristet gæld til pengeinstitutter	119.166	-133.188
Ændring i skyldig deposita	-114	2
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet	116.178	-134.610
Ændring i likvider	8.900	5.786
Likvider 1. oktober	17.023	11.237
Likvider 30. september	25.923	17.023
Likvider		
Likvide beholdninger	25.923	17.023
Likvider 30. september	25.923	17.023



Noter

	Koncern		Moderselskab	
	1/10 2019 - 30/9 2020 t.kr.	1/5 2019 - 30/9 2019 t.kr.	1/10 2019 - 30/9 2020 t.kr.	1/5 2019 - 30/9 2019 t.kr.
1. Personaleomkostninger				
Lønninger og gager	12.037	5.584	608	462
Pensioner	655	270	69	15
Andre omkostninger til social sikring	80	26	2	1
	12.772	5.880	679	478
Bestyrelse	0	300	0	300
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	20	25	1	1
<p>Direktionen deltager som led i vederlaget i et optionsprogram. Vi henviser til egenkapitalopgørelsen for yderligere information om programmet.</p>				
2. Øvrige finansielle omkostninger				
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	0	0	8	0
Andre finansielle omkostninger	5.427	1.411	2.139	11
	5.427	1.411	2.147	11
3. Skat af årets resultat				
Skat af årets resultat	7.628	3.979	6.753	3.058
Årets regulering af udskudt skat	4.548	-718	-2.122	189
Regulering af tidligere års skat	-40	186	-39	-125
	12.136	3.447	4.592	3.122
4. Forslag til resultatdisponering				
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode			25.457	-2.738
Overføres til overført resultat			36.524	14.094
Disponeret i alt			61.981	11.356



Noter

	Koncern		Moderselskab	
	30/9 2020 t.kr.	30/9 2019 t.kr.	30/9 2020 t.kr.	30/9 2019 t.kr.
5. Goodwill				
Kostpris 1. oktober	800	800	0	0
Kostpris 30. september	800	800	0	0
Afskrivninger 1. oktober	-342	-300	0	0
Årets nedskrivninger	-100	-42	0	0
Afskrivninger 30. september	-442	-342	0	0
Regnskabsmæssig værdi 30. september	358	458	0	0
6. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar				
Kostpris 1. oktober	23.204	23.135	0	0
Tilgang i årets løb	4.837	69	0	0
Kostpris 30. september	28.041	23.204	0	0
Afskrivninger 1. oktober	-10.220	-8.349	0	0
Årets afskrivninger	-3.065	-1.871	0	0
Afskrivninger 30. september	-13.285	-10.220	0	0
Regnskabsmæssig værdi 30. september	14.756	12.984	0	0
7. Investeringsejendomme				
Kostpris 1. oktober	471.725	470.356	44.951	44.951
Overført til aktiver bestemt for salg	-92.442	0	0	0
Tilgang i årets løb	3.772	1.369	0	0
Overførsel fra varebeholdninger	178.406	0	0	0
Kostpris 30. september	561.461	471.725	44.951	44.951
Regulering til dagsværdi 1. oktober	77.760	77.760	-5.563	-5.563
Årets regulering til dagsværdi	41.385	0	0	0
Overførsler	-58.481	0	0	0
Regulering til dagsværdi 30. september	60.664	77.760	-5.563	-5.563
Regnskabsmæssig værdi 30. september	622.125	549.485	39.388	39.388



7. Investerings ejendomme (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	7,25
Laveste afkastprocent	2,32

Følsomhedsanalyse:

Ændringer i afkastsatserne har væsentlig betydning for målingen af investerings ejendommene. 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 %	735.762	622.125	113.637
+0,5 %	544.697	622.125	-77.428



Noter

	Morderselskab	
	30/9 2020 t.kr.	30/9 2019 t.kr.
8. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		
Kostpris 1. oktober	154.635	154.635
Kostpris 30. september	154.635	154.635
Opskrivninger 1. oktober	75.414	78.152
Årets resultat	25.457	262
Udbytte	0	-3.000
Dagsværdiregulering af finansielle instrumenter	-1.857	0
Opskrivninger 30. september	99.014	75.414
Regnskabsmæssig værdi 30. september	253.649	230.049
Tilknyttede virksomheder:		
	Hjemsted	Ejerandel
GSA Ejendomme A/S	Allerød	90 %
GSA Værløse ApS	Allerød	95 %
GSA Helsingø ApS	København	100 %
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 %
Walls Kastellet A/S	Allerød	90 %
Kirke Værløsevej 32 ApS	Allerød	100 %
Walls Nordhavn II A/S	Allerød	90 %
P/S Ejendomsselskabet Stubkaj	Allerød	77 %



Noter

	Koncern		Moderselskab	
	30/9 2020 t.kr.	30/9 2019 t.kr.	30/9 2020 t.kr.	30/9 2019 t.kr.
9. Kapitalandele i associerede virksomheder				
Tilgang i årets løb	56.900	0	56.900	0
Kostpris 30. september	56.900	0	56.900	0
Årets resultat før afskrivninger på goodwill	-1.862	0	-1.862	0
Opskrivninger 30. september	-1.862	0	-1.862	0
Regnskabsmæssig værdi 30. september	55.038	0	55.038	0

Associerede virksomheder:

	Hjemsted	Ejerandel
Cortrium ApS	Høje Taastrup	38,79 %

	Koncern		Moderselskab	
	30/9 2020 t.kr.	30/9 2019 t.kr.	30/9 2020 t.kr.	30/9 2019 t.kr.
10. Andre værdipapirer og kapitalandele				
Kostpris 1. oktober	20.425	20.425	20.425	20.425
Tilgang i årets løb	527.237	0	527.237	0
Kostpris 30. september	547.662	20.425	547.662	20.425
Nedskrivninger 1. oktober	-14.290	-14.608	-14.290	-14.608
Årets værdireguleringer	11.658	318	11.658	318
Nedskrivninger 30. september	-2.632	-14.290	-2.632	-14.290
Regnskabsmæssig værdi 30. september	545.030	6.135	545.030	6.135



Noter

	Koncern		Moderselskab	
	30/9 2020 t.kr.	30/9 2019 t.kr.	30/9 2020 t.kr.	30/9 2019 t.kr.
11. Deposita				
Kostpris 1. oktober	7	7	0	0
Tilgang i årets løb	50	0	0	0
Kostpris 30. september	57	7	0	0
Regnskabsmæssig værdi 30. september	57	7	0	0
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.				
14. Hensættelser til udskudt skat				
Hensættelser til udskudt skat 1. oktober	41.136	34.155	15.212	15.022
Årets regulering via egenkapitalen	-582	0	0	0
Udskudt skat af årets resultat	4.548	-718	-2.122	189
Afregnet sambeskatningsbidrag	-1.839	7.699	0	0
	43.263	41.136	13.090	15.211
15. Andre hensatte forpligtelser				
Andre hensatte forpligtelser 1. oktober	4.725	4.725	0	0
Årets ændring i andre hensatte forpligtelser	228	0	0	0
	4.953	4.725	0	0



Noter

	Koncern		Moderselskab	
	30/9 2020	30/9 2019	30/9 2020	30/9 2019
	t.kr.	t.kr.	t.kr.	t.kr.
16. Gæld til realkreditinstitutter				
Gæld til realkreditinstitutter i alt	357.298	360.122	0	0
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-2.920</u>	<u>-3.008</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
	354.378	357.114	0	0
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>344.313</u>	<u>348.022</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
17. Deposita				
Deposita i alt	397	510	0	0
Deposita antages alle at forfalde efter mere end 5 år.				
18. Anden gæld				
Anden langfristet gæld	<u>711</u>	<u>0</u>	<u>711</u>	<u>0</u>
	711	0	711	0
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
19. Periodeafgrænsningsposter				
Periodeafgrænsningsposter under gæld omfatter periodiserede indtægter vedrørende efterfølgende regnskabsår.				
20. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser				
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, m.kr. 356,4, har koncernen givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2020 udgør m.kr. 489,6.				
21. Eventualposter				
Eventualforpligtelser				
Leasing- og lejeforpligtelser:				
Koncernen har indgået operationelle leasing- og lejekontrakter med en samlet leasing- og lejeforpligtelse på m.kr. 0,2 pr. 30. september 2020.				



Noter

21. Eventualposter (fortsat)

Eventualforpligtelser (fortsat)

Kautionsforpligtelser:

Moderselskabet har afgivet selvskyldnerkaution overfor dattervirksomheders gæld til realkreditinstitutter, m.kr. 357,3 pr. 30. september 2020.

Moderselskabet har afgivet selvskyldnerkaution overfor dattervirksomheds trækingsret i pengeinstitut, m.kr. 310,0. Dattervirksomheden har pr. 30. september 2020 udnyttet m.kr. 119,2 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 pr. 30. september 2020.

Der påhviler koncernen en momsreguleringsforpligtelse på ca. m.kr. 78,6 pr. 30. september 2020.

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

Sambeskatning

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

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

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

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

22. Nærtstående parter

Transaktioner

Regnskabsårets transaktioner med nærtstående parter er sket på markedslignende vilkår.



Noter

	Koncern	
	1/10 2019	1/5 2019
	- 30/9	- 30/9
	2020	2019
	t.kr.	t.kr.
23. Reguleringer		
Afskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	3.165	1.913
Andre finansielle indtægter	-44.000	-14.028
Øvrige finansielle omkostninger	5.427	1.411
Skat af årets resultat	12.136	3.447
Andre hensatte forpligtelser	228	0
	<u>-23.044</u>	<u>-7.257</u>
24. Ændring i driftskapital		
Ændring i varebeholdninger	60.703	-57.620
Ændring i tilgodehavender	32.758	9.926
Ændring i leverandørgæld og anden gæld	313.746	185.942
	<u>407.207</u>	<u>138.248</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. Regnskabsperioden blev omlagt i forrige regnskabsår, og sammenligningstillene i resultatopgørelsen omfatter derfor perioden 1. maj 2019 - 30. september 2019.

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 forpligtelsesens 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 gældsforpligtelses 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, associerede 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 opfylder betingelserne for behandling som sikringsinstrumenter, indregnes ændringer i dagsværdi løbende i resultatopgørelsen.

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



Anvendt regnskabspraksis

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 bestemt indflydelse.

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.

Kapitalandele i associerede virksomheder måles i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes indre værdi opgjort efter moderselskabets regnskabspraksis og med forholdsmæssig eliminerings af urealiserede koncerninterne avancer og tab. I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af de associerede virksomheders resultat efter eliminerings 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 kapital-ejere.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

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

Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme

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



Anvendt regnskabspraksis

Vareforbrug

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

Andre 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 varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

Personaleomkostninger

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

Afskrivninger

Afskrivninger indeholder årets afskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger 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 associerede virksomheder

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

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



Anvendt regnskabspraksis

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

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

Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af såvel immaterielle som materielle anlægsaktiver samt kapitalandele i tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder 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 nettopenge-strømme 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 ejendommenes 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 ejendommenes 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 ejendomme”.



Anvendt regnskabspraksis

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder

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

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

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

Andre værdipapirer og kapitalandele

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

Deposita

Deposita måles til amortiseret kostpris og udgøres af huslejedeposita mv.

Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til kostpris efter FIFO-metoden. Er 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

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

Projektejendomme

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

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

Tilgodehavender

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

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.

Selskabsskat og udskudt skat

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



Anvendt regnskabspraksis

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 acon-toskatter.

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 de 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 gældsmetode 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 nettorealisationværdi.

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 nettorealisationværdi.

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 nettorealisationværdi 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.



Anvendt regnskabspraksis

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 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.

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 skabskapital 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.

Penneo

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

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

Lars Nørgaard

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-748956423781

IP: 131.164.xxx.xxx

2021-02-23 07:59:32Z

NEM ID 

Jan Tøpholm

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-930365821564

IP: 87.49.xxx.xxx

2021-02-23 09:42:35Z

NEM ID 

Anders Steen Westermann

Bestyrelsesformand

Serienummer: PID:9208-2002-2-261961215412

IP: 188.183.xxx.xxx

2021-02-23 10:26:36Z

NEM ID 

Søren Erik Westermann

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-268394172361

IP: 131.164.xxx.xxx

2021-02-23 21:29:38Z

NEM ID 

Elan Schapiro

Statsautoriseret revisor

På vegne af: CHRISTENSEN KJÆRULFF STATS AUTORISERET R...

Serienummer: CVR:15915641-RID:1174558287756

IP: 212.98.xxx.xxx

2021-02-24 12:54:03Z

NEM ID 

Lars Nørgaard

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-748956423781

IP: 131.164.xxx.xxx

2021-02-24 13:22:46Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: 7XP73-ZGFGH-UJIZM-NZ764-ZYEW2-5TKAC

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

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

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

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

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