

GSA Ejendomme A/S

Nymøllevej 6, 3540 Lyngø

CVR-nr. 29 21 44 25

Årsrapport

1. oktober 2023 - 30. september 2024

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 18. marts 2025.

Casper Moltke-Leth
Dirigent



Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	5
Hovedtal og nøgletal for koncernen	6
Ledelsesberetning	7
Koncern- og årsregnskab 1. oktober 2023 - 30. september 2024	
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Egenkapitalopgørelse for koncernen	14
Egenkapitalopgørelse for moderselskabet	15
Pengestrømsopgørelse	16
Noter	17
Anvendt regnskabspraksis	30



Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2023 - 30. september 2024 for GSA Ejendomme A/S.

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 2024, af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og af koncernens pengestrømme for regnskabsåret 1. oktober 2023 - 30. september 2024.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Lynge, den 18. marts 2025

Direktion

Tom Lotz

Jørgen Hjere Nonnemann

Kim Nickolas Falke Karlsen

Bestyrelse

Casper Moltke-Leth
Formand

Jan Tøpholm

Lars Nørgaard

Anders Steen Westermann



Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i GSA Ejendomme A/S

Konklusion

Vi har revideret koncernregnskabet og årsregnskabet for GSA Ejendomme A/S for regnskabsåret 1. oktober 2023 - 30. september 2024, 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 2024, af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og af koncernens pengestrømme for regnskabsåret 1. oktober 2023 - 30. september 2024 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 revisoreres 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.



Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Revisors ansvar for revisionen af koncernregnskabet og årsregnskabet

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

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

- 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.



Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- Planlægger og udfører vi koncernrevisionen for at opnå tilstrækkeligt og egnet revisionsbevis vedrørende de finansielle oplysninger for virksomhederne eller forretningsenhederne i koncernen som grundlag for at udforme en konklusion om koncernregnskabet og årsregnskabet. Vi er ansvarlige for at lede, føre tilsyn med og gennemgå det udførte revisionsarbejde til brug for koncernrevisionen. Vi er eneansvarlige for vores revisionskonklusion.

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

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

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

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 18. marts 2025

Christensen Kjarulff

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
CVR-nr. 15 91 56 41

Elan Schapiro
statsautoriseret revisor
mne33765



Selskabsoplysninger

Selskabet	GSA Ejendomme A/S Nymøllevej 6 3540 Lyngø CVR-nr.: 29 21 44 25 Stiftet: 21. december 2005 Hjemsted: Allerød Regnskabsår: 1. oktober 2023 - 30. september 2024
Bestyrelse	Casper Moltke-Leth, Formand Jan Tøpholm Lars Nørgaard Anders Steen Westermann
Direktion	Tom Lotz Jørgen Hjere Nonnemann Kim Nickolas Falke Karlsen
Revision	Christensen Kjarulff Statsautoriseret Revisionsaktieselskab Østbanegade 123 2100 København Ø
Modervirksomhed	GSA Invest ApS
Dattervirksomheder	Walls Bryggen Parkering A/S, Allerød STAY Management A/S, Allerød Walls Bryggen A/S, Allerød Walls Nordhavn A/S, Allerød Walls Nordhavn II A/S, Allerød Walls Kastellet A/S, Allerød P/S Ejendomsselskabet Stubkaj, Allerød P/S Ejendomsselskabet Indiakaj, Allerød P/S Ejendomsselskabet Fortkaj, Allerød
Kapitalinteresser	Nordhavn 3.01 ApS, København Nordhavn 3.09 ApS, København



Hovedtal og nøgletal for koncernen

	2023/24 t.kr.	2022/23 t.kr.	2021/22 t.kr.	2020/21 t.kr.	2019/20 t.kr.
Resultatopgørelse:					
Bruttofortjeneste	48.315	40.516	22.892	13.803	9.067
Resultat af primær drift	88.127	58.544	220.285	26.441	32.635
Finansielle poster, netto	-20.541	-14.607	-6.046	-4.815	-835
Årets resultat	52.859	34.178	170.058	16.819	25.207
Balance:					
Balancesum	1.222.036	1.311.019	1.260.682	855.185	881.702
Investeringer i materielle anlægsaktiver	397	12.559	17.884	1.865	8.609
Egenkapital	393.894	460.313	429.348	236.133	262.903
Pengestrømme:					
Driftsaktivitet	540	-13.909	-137.481	48.349	-95.308
Investeringsaktivitet	112.950	-10.761	3.149	-4.898	-8.659
Finansieringsaktivitet	-121.623	37.543	137.550	-61.544	112.786
Pengestrømme i alt	-8.133	12.873	3.218	-18.092	8.819
Medarbejdere:					
Gennemsnitligt antal heltidsansatte medarbejdere	27	26	20	17	19
Nøgletal i %:					
Soliditetsgrad	32,2	35,1	34,1	27,5	29,9
Egenkapitalforrentning	12,4	7,7	51,2	6,8	10,0

Beregningen af hoved- og nøgletal følger i al væsentlighed Finansforeningens anbefalinger og afviger kun på nogle punkter herfra.

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

$$\text{Soliditetsgrad} = \frac{\text{Egenkapital eksklusive minoritetsinteresser ultimo} \times 100}{\text{Aktiver i alt ultimo}}$$

$$\text{Egenkapitalforrentning} = \frac{\text{*Resultat} \times 100}{\text{Gennemsnitlig egenkapital eksklusive minoritetsinteresser}}$$

***Resultat** Årets resultat med fradrag af minoritetsinteressers andel heraf



Ledelsesberetning

Koncernens væsentligste aktiviteter

Koncernens og GSA Ejendomme A/S's aktivitet har i lighed med tidligere år bestået af investering, udvikling, salg og udlejning af ejendomme.

Usikkerhed ved indregning eller måling

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

Usædvanlige forhold

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

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Moderselskabet har realiseret et resultat før skat på 50.692 t.kr. Resultatet efter skat udgør 52.859 t.kr.

Koncernen har realiseret et resultat før skat på 67.586 t.kr. Resultatet efter skat udgør 52.859 t.kr. Egenkapitalen udgør 393.896 t.kr.

Ledelsen anser årets resultat og egenkapitaludvikling for tilfredsstillende både for koncernen og moderselskabet. Resultatet lever op til forventningerne til året.

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

Den forventede udvikling

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

Ledelsen forventer en bruttofortjeneste for koncernen inkl. dagsværdireguleringer i niveauet 50.000-75.000 t.kr.

Resultatet vil afhænge af udviklingen i den løbende ejendomsdrift, frasalg af ejendomme, udviklingen i renteniveauet samt dagsværdireguleringer af investeringsejendomme pr. 30.09.2025, som blandt andet afhænger af den forventede underliggende drift af ejendommene samt udviklingen i afkast om 12 måneder.



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. Det er derfor ledelsens målsætning at tiltrække, udvikle og fastholde branchernes mest kompetente medarbejdere.

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.

Forsknings- og udviklingsaktiviteter

Koncernen driver ikke egentlig forsknings- og udviklingsvirksomhed.

Finansielle risici og brug af finansielle instrumenter

Renterisici

Koncernen er eksponeret til sædvanlige ændringer i markedsrenten.

Koncernen har i 2020 indgået en renteswapaftale på 360.000 t.kr. gældende frem til udgangen af 2027 til begrænsning af renterisici på variabelt forrentet finansiering med en restgæld på 354.533 t.kr.

Ændringer i markedsværdien af renteswapaftalen indregnes direkte på egenkapitalen. Oversigt over sikringstransaktioner vedrørende renteswapaftaler, der indregnes direkte på egenkapitalen, er vist i note om finansielle risici.

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

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke koncernen eller moderselskabets finansielle stilling.



Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september

Note	Koncern		Moderselskab	
	2023/24 t.kr.	2022/23 t.kr.	2023/24 t.kr.	2022/23 t.kr.
	48.315	40.516	-457	-665
Bruttofortjeneste				
1 Værdiregulering af investeringsejendomme	62.846	40.649	0	0
2 Personaleomkostninger	-17.742	-17.695	-8.624	-8.551
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	-4.792	-4.926	0	0
Nedskrivninger af omsætningsaktiver, som overstiger normale nedskrivninger.	-500	0	0	0
Driftsresultat	88.127	58.544	-9.081	-9.216
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	0	0	60.610	41.042
Indtægter af kapitalinteresser	-35	0	-35	0
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	0	0	6.705	4.841
Andre finansielle indtægter	284	27	52	8
3 Øvrige finansielle omkostninger	-20.790	-14.634	-7.559	-4.310
Resultat før skat	67.586	43.937	50.692	32.365
4 Skat af årets resultat	-14.727	-9.759	2.167	1.813
5 Årets resultat	52.859	34.178	52.859	34.178
Koncernens resultat fordeler sig således:				
Aktionærer i GSA Ejendomme A/S	52.859	34.178		
	52.859	34.178		



Balance 30. september

Aktiver		Koncern		Moderselskab	
Note		2024 t.kr.	2023 t.kr.	2024 t.kr.	2023 t.kr.
Anlægsaktiver					
6	Goodwill	0	58	0	0
	Immaterielle anlægsaktiver i alt	0	58	0	0
7	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	19.886	24.764	0	0
8	Investeringsjendomme	1.149.945	1.200.427	0	0
	Materielle anlægsaktiver i alt	1.169.831	1.225.191	0	0
9	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	0	0	438.112	446.779
10	Kapitalinteresser	4	0	4	0
11	Deposita	3.410	3.353	134	130
	Finansielle anlægsaktiver i alt	3.414	3.353	438.250	446.909
	Anlægsaktiver i alt	1.173.245	1.228.602	438.250	446.909
Omsætningsaktiver					
	Råvarer og hjælpematerialer	47	108	0	0
	Aktiver bestemt for salg	2.500	3.000	0	0
	Varebeholdninger i alt	2.547	3.108	0	0
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	3.611	4.258	10	0
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	0	0	100.940	122.613
	Tilgodehavender hos kapitalinteresser	1.046	0	1.046	0
12	Udskudte skatteaktiver	0	0	1.237	1.079
	Tilgodehavende skat	221	221	3.702	3.117
	Andre tilgodehavender	26.208	51.305	0	782
13	Periodeafgrænsningsposter	1.895	2.129	213	62
	Tilgodehavender i alt	32.981	57.913	107.148	127.653



Balance 30. september

Note	Aktiver			
	Koncern		Moderselskab	
	2024 t.kr.	2023 t.kr.	2024 t.kr.	2023 t.kr.
Likvide beholdninger	<u>13.263</u>	<u>21.396</u>	<u>2.405</u>	<u>3.608</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>48.791</u>	<u>82.417</u>	<u>109.553</u>	<u>131.261</u>
Aktiver i alt	<u>1.222.036</u>	<u>1.311.019</u>	<u>547.803</u>	<u>578.170</u>



Balance 30. september

Passiver				
Note	Koncern		Moderselskab	
	2024 t.kr.	2023 t.kr.	2024 t.kr.	2023 t.kr.
Egenkapital				
14 Virksomhedskapital	2.000	2.000	2.000	2.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	0	0	359.342	368.045
Reserve for sikringstransaktioner	19.192	38.470	0	0
Overført resultat	372.702	419.843	32.552	90.268
Egenkapital før minoritetsinteresser	393.894	460.313	393.894	460.313
Egenkapital i alt	393.894	460.313	393.894	460.313
Hensatte forpligtelser				
15 Hensættelser til udskudt skat	74.968	77.904	0	0
16 Andre hensatte forpligtelser	5.621	4.904	5.621	4.904
Hensatte forpligtelser i alt	80.589	82.808	5.621	4.904
Gældsforpligtelser				
Gæld til realkreditinstitutter	653.665	705.956	0	0
Deposita	1.466	1.451	0	0
Skyldig skat	12.226	0	0	0
Anden gæld	5.906	9.486	0	0
17 Langfristede gældsforpligtelser i alt	673.263	716.893	0	0



Balance 30. september

Passiver					
		Koncern		Moderselskab	
Note		2024 t.kr.	2023 t.kr.	2024 t.kr.	2023 t.kr.
17	Kortfristet del af langfristet gæld	6.380	4.347	0	0
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	0	60	0	0
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	2.754	3.842	328	281
	Gæld til tilknyttede virksomheder	55.464	26.334	143.616	111.654
	Skyldig skat	0	6.183	0	0
	Anden gæld	9.257	6.763	4.344	1.018
18	Periodeafgrænsningsposter	435	3.476	0	0
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	74.290	51.005	148.288	112.953
	Gældsforpligtelser i alt	747.553	767.898	148.288	112.953
	Passiver i alt	1.222.036	1.311.019	547.803	578.170
19	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser				
20	Eventualposter				
21	Finansielle risici				
22	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 2022	2.000	0	41.681	385.666	0	429.347
Resultatandel	0	0	0	34.177	0	34.177
Årets regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi	0	0	-3.211	0	0	-3.211
Egenkapital 1. oktober 2023	2.000	0	38.470	419.843	0	460.313
Resultatandel	0	0	0	52.859	0	52.859
Udloddet ekstraordinært udbytte vedtaget i regnskabsåret	0	0	0	-100.000	0	-100.000
Årets regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi	0	0	-19.278	0	0	-19.278
	2.000	0	19.192	372.702	0	393.894



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 2022	2.000	270.667	156.680	429.347
Resultatandel	0	41.043	-6.866	34.177
Egenkapitalregulering i datterselskaber	0	-3.211	0	-3.211
Overførsel ved afgang af kapitalandele	0	59.546	0	59.546
Overført	0	0	-59.546	-59.546
Egenkapital 1. oktober 2023	2.000	368.045	90.268	460.313
Resultatandel	0	60.575	-107.716	-47.141
Ekstraordinært udbytte vedtaget i regnskabsåret	0	0	100.000	100.000
Udloddet ekstraordinært udbytte vedtaget i regnskabsåret	0	0	-100.000	-100.000
Udloddet udbytte i tilknyttede virksomheder	0	-50.000	50.000	0
Egenkapitalregulering i datterselskaber	0	-19.278	0	-19.278
	2.000	359.342	32.552	393.894



Pengestrømsopgørelse 1. oktober - 30. september

Note	Koncern	
	2023/24 t.kr.	2022/23 t.kr.
Årets resultat	52.859	34.178
23 Reguleringer	40.221	29.014
24 Ændring i driftskapital	-3.587	-22.608
Pengestrømme fra drift før finansielle poster	89.493	40.584
Renteindbetalinger og lignende	284	26
Renteudbetalinger og lignende	-20.789	-14.634
Pengestrøm fra ordinær drift	68.988	25.976
Betalt selskabsskat	-6.183	-102
Dagsværdiregulering	-62.265	-39.783
Pengestrømme fra driftsaktivitet	540	-13.909
Køb af materielle anlægsaktiver	-397	-12.558
Salg af materielle anlægsaktiver	113.444	1.950
Køb af finansielle anlægsaktiver	-97	-253
Salg af finansielle anlægsaktiver	0	100
Pengestrømme fra investeringsaktivitet	112.950	-10.761
Optagelse af langfristet gæld	0	359.612
Afdrag på langfristet gæld	-49.857	-2.524
Udbetalt udbytte	-100.000	0
Ændring i kortfristet gæld til pengeinstitutter	0	-291.672
Andre pengestrømme vedrørende finansieringsaktivitet	28.234	-27.873
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet	-121.623	37.543
Ændring i likvider	-8.133	12.873
Likvider 1. oktober	21.396	8.523
Likvider 30. september	13.263	21.396
Likvider		
Likvide beholdninger	13.263	21.396
Likvider 30. september	13.263	21.396



Noter

	Koncern		Moderselskab	
	2023/24	2022/23	2023/24	2022/23
	t.kr.	t.kr.	t.kr.	t.kr.
1. Værdiregulering af investeringsejendomme				
Værdiregulering som følge af ændret afkastkrav og driftsindtjening	34.490	39.783	0	0
Avance salg af investeringsejendomme	28.356	866	0	0
	62.846	40.649	0	0
2. Personaleomkostninger				
Lønninger og gager	16.787	16.820	8.148	8.093
Pensioner	762	761	441	426
Andre omkostninger til social sikring	193	114	35	32
	17.742	17.695	8.624	8.551
Direktion	0	0	7.399	7.345
Bestyrelse	0	0	250	200
Direktion og bestyrelse	0	0	7.649	7.545
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	27	26	4	4
3. Øvrige finansielle omkostninger				
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	1.948	1.683	7.345	4.249
Andre finansielle omkostninger	18.842	12.951	214	61
	20.790	14.634	7.559	4.310
4. Skat af årets resultat				
Skat af årets resultat	17.663	684	-2.009	-1.693
Årets regulering af udskudt skat	-2.936	9.075	-158	-120
	14.727	9.759	-2.167	-1.813



Noter

	Moderselskab	
	2023/24 t.kr.	2022/23 t.kr.
5. Forslag til resultatdisponering		
Ekstraordinært udbytte vedtaget i regnskabsåret	100.000	0
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	60.575	41.043
Disponeret fra overført resultat	-107.716	-6.865
Disponeret i alt	52.859	34.178
Ekstraordinært udbytte vedtaget efter regnskabsårets udløb	0	100.000

	Koncern		Moderselskab	
	30/9 2024 t.kr.	30/9 2023 t.kr.	30/9 2024 t.kr.	30/9 2023 t.kr.
6. Goodwill				
Kostpris 1. oktober	800	800	0	0
Kostpris 30. september	800	800	0	0
Af- og nedskrivninger 1. oktober	-742	-642	0	0
Årets afskrivninger	-58	-100	0	0
Af- og nedskrivninger 30. september	-800	-742	0	0
Regnskabsmæssig værdi 30. september	0	58	0	0



	Koncern		Moderselskab	
	30/9 2024	30/9 2023	30/9 2024	30/9 2023
	t.kr.	t.kr.	t.kr.	t.kr.
7. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar				
Kostpris 1. oktober	48.177	45.285	0	0
Tilgang i årets løb	0	2.892	0	0
Afgang i årets løb	-145	0	0	0
Kostpris 30. september	48.032	48.177	0	0
Af- og nedskrivninger 1. oktober	-23.413	-18.587	0	0
Årets afskrivninger	-4.733	-4.826	0	0
Af- og nedskrivninger 30. september	-28.146	-23.413	0	0
Regnskabsmæssig værdi 30. september	19.886	24.764	0	0
8. Investerings ejendomme				
Kostpris 1. oktober	871.409	862.817	0	0
Tilgang i årets løb	397	9.667	0	0
Afgang i årets løb	-56.084	-1.075	0	0
Kostpris 30. september	815.722	871.409	0	0
Regulering til dagsværdi 1. oktober	329.018	289.235	0	0
Årets regulering til dagsværdi	27.956	39.783	0	0
Korrektion af tidligere regulering til dagsværdi, afgang	-22.751	0	0	0
Regulering til dagsværdi 30. september	334.223	329.018	0	0
Regnskabsmæssig værdi 30. september	1.149.945	1.200.427	0	0



8. Investeringsejendomme (fortsat)

Koncernens ejendomsportefølje består af fem investeringsejendomme i København beliggende på Islands Brygge, Indiakaj og Nordhavn. Investeringsejendommene udlejes som serviceapartments efter STAY-konceptet. Investeringsejendommene indeholder også enkelte butik- og kontorlejemål samt p-pladser.

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.

Af koncernens ejendomsportefølje udgør STAY-apartments i alt 21.291 m², butik- og kontorlejemål alt 3.062 m² og parkeringskælderen indeholder på balancedagen 69 p-pladser.

Investeringsejendommene er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi (niveau 3 i dagsværdihierarkiet) ved anvendelse af en afkastbaseret model.

Måling til dagsværdi foretages for hver enkelt ejendom med udgangspunkt i ejendommens detaljerede budget for det kommende driftsår, korrigeret for udsving, der har karakter af enkeltstående hændelser. Med udgangspunkt heri anvendes en afkastbaseret model, som selskabet anser for mest velegnet til værdiansættelsen.

Den anvendte afkastmodel, som har været anvendt konsistent i mange år, indeholder følgende hovedelementer:

Aktuel lejeindtægt

+/- Reguleringer til lejen

- Vedligeholdelsesomkostninger

- Driftsomkostninger

- Administration

= Reguleret driftsresultat

/ Afkastprocent

= Bruttoværdi

+ Deposita og forudbetalt leje

- Fradrag for væsentlige renoveringsprojekter eller ombygninger mv.



8. Investeringsejendomme (fortsat)

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.

Væsentlige forudsætninger for den opgjorte dagsværdi er som følger:

	30/9 2024	30/9 2023
Afkastkrav, serviceapartments, København (%)	3,6-3,7	3,1-3,8
Nettoleje, serviceapartments, København (t.kr.)	37.801	40.648
Afkastkrav, erhvervslejemål, København (%)	6,0-7,2	6,0
Nettoleje, erhvervslejemål, København (t.kr.)	3.860	3.764
Afkastkrav, parkeringskælder, København (%)	5,3	4,4
Nettoleje, parkeringskælder, København (t.kr.)	786	675

Herudover er der anvendt følgende forudsætninger:

- Der er ikke planlagt eller budgetteret med forbedringer eller ekstra vedligeholdelse, da investeringsejendommene fortsat fremstår som vedligeholdelsesfrie ejendomme.

Følsomhedsanalyse

Dagsværdien af investeringsejendommene udgør 1.149.945 t.kr. pr. 30. september 2024. Den opgjorte dagsværdi er et skøn foretaget af ledelsen på basis af tilgængelige oplysninger og aktuelle forventninger til fremtiden. Følsomheden af det gennemsnitlige afkastkrav kan illustreres ved, at ved en stigning i afkastprocenten på 0,5 %-point pr. ejendom vil dagsværdien falde med ca. 177.420 t.kr. Et fald i afkastprocenten på 0,5 %-point pr. ejendom vil medføre en stigning i dagsværdien på 191.360 t.kr.



Noter

	Koncern		Moderselskab	
	30/9 2024 t.kr.	30/9 2023 t.kr.	30/9 2024 t.kr.	30/9 2023 t.kr.
9. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder				
Kostpris 1. oktober	0	0	78.734	145.656
Afgang i årets løb	0	0	0	-66.922
Kostpris 30. september	0	0	78.734	78.734
Opskrivninger 1. oktober	0	0	368.045	270.668
Årets resultat før afskrivninger på goodwill	0	0	60.611	41.043
Årets tilbageførsler på afgang	0	0	0	59.546
Udbytte	0	0	-50.000	0
Egenkapitalposter i datterselskaber	0	0	-19.278	-3.212
Opskrivninger 30. september	0	0	359.378	368.045
Regnskabsmæssig værdi 30. september	0	0	438.112	446.779
Tilknyttede virksomheder:				
			Hjemsted	Ejerandel
Walls Bryggen Parkering A/S			Allerød	100 %
STAY Management A/S			Allerød	100 %
Walls Bryggen A/S			Allerød	100 %
Walls Nordhavn A/S			Allerød	100 %
Walls Nordhavn II A/S			Allerød	100 %
Walls Kastellet A/S			Allerød	100 %
P/S Ejendomsselskabet Stubkaj			Allerød	100 %
P/S Ejendomsselskabet Indiakaj			Allerød	100 %
P/S Ejendomsselskabet Fortkaj			Allerød	100 %



Noter

	Koncern		Moderselskab	
	30/9 2024	30/9 2023	30/9 2024	30/9 2023
	t.kr.	t.kr.	t.kr.	t.kr.
10. Kapitalinteresser				
Tilgang i årets løb	40	0	40	0
Kostpris 30. september	40	0	40	0
Årets resultat før afskrivninger på goodwill	-36	0	-36	0
Nedskrivninger 30. september	-36	0	-36	0
Regnskabsmæssig værdi 30. september	4	0	4	0

Hovedtallene for virksomhederne ifølge de seneste godkendte årsrapporter

		Egenkapital	Årets resultat	Regnskabsmæssig værdi hos GSA Ejendomme A/S
	Ejerandel	t.kr.	t.kr.	t.kr.
Nordhavn 3.01 ApS, København	50 %	5	-35	2
Nordhavn 3.09 ApS, København	50 %	4	-36	2
		9	-71	4

	Koncern		Moderselskab	
	30/9 2024	30/9 2023	30/9 2024	30/9 2023
	t.kr.	t.kr.	t.kr.	t.kr.
11. Deposita				
Kostpris 1. oktober	3.353	3.200	130	0
Tilgang i årets løb	57	153	4	130
Kostpris 30. september	3.410	3.353	134	130
Regnskabsmæssig værdi 30. september	3.410	3.353	134	130



Noter

	Koncern		Moderselskab	
	30/9 2024	30/9 2023	30/9 2024	30/9 2023
	t.kr.	t.kr.	t.kr.	t.kr.
12. Udskudte skatteaktiver				
Udskudte skatteaktiver 1. oktober	0	0	1.079	959
Regulering af udskudt skat	0	0	158	120
	0	0	1.237	1.079
Udskudt skat påhviler følgende poster:				
Hensættelser	0	0	1.237	1.079
	0	0	1.237	1.079
13. Periodeafgrænsningsposter				
Periodeafgrænsningsposter omfatter forudbetalte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.				
14. Virksomhedskapital				
Virksomhedskapital 1. oktober	2.000	2.000	2.000	2.000
	2.000	2.000	2.000	2.000
Aktiekapitalen består af aktier a 1.000 kr. og multipla heraf. Kapitalen er nominel opdelt i 1.800.000 kr. A-aktier og 200.000 kr. B-aktier.				



Noter

	Koncern		Moderselskab	
	30/9 2024	30/9 2023	30/9 2024	30/9 2023
	t.kr.	t.kr.	t.kr.	t.kr.
15. Hensættelser til udskudt skat				
Hensættelser til udskudt skat 1. oktober	77.904	68.829	0	0
Udskudt skat af årets resultat	-2.936	9.075	0	0
	74.968	77.904	0	0
Udskudt skat påhviler følgende poster:				
Immaterielle anlægsaktiver	0	13	0	0
Materielle anlægsaktiver	77.281	80.632	0	0
Omsætningsaktiver	550	660	0	0
Hensættelser	-1.237	-1.079	0	0
Anden gæld	-1.626	-2.322	0	0
	74.968	77.904	0	0
16. Andre hensatte forpligtelser				
Andre hensatte forpligtelser 1. oktober	4.904	4.309	4.904	4.309
Årets ændring i andre hensatte forpligtelser	717	595	717	595
	5.621	4.904	5.621	4.904
Forfaldstidspunkterne forventes at blive:				
>5 år	5.621	4.904	5.621	4.904
	5.621	4.904	5.621	4.904

Andre hensatte forpligtelser omfatter forventede omkostninger for moderselskabet til en kontantbaseret aktielønsordning i moderselskabet, der løber senest frem til 30. september 2032.



17. Gældsforpligtelser

	Gæld i alt 30/9 2024 t.kr.	Kortfristet del af lang- fristet gæld t.kr.	Langfristet gæld 30/9 2024 t.kr.	Restgæld efter 5 år t.kr.
Koncern				
Gæld til realkreditinstitutter	659.076	5.411	653.665	292.378
Deposita	1.466	0	1.466	0
Skyldig skat	12.226	0	12.226	0
Anden gæld	6.875	969	5.906	0
	679.643	6.380	673.263	292.378

18. Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter omfatter forudbetalte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

19. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 659.076, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2024 udgør t.kr. 1.149.945.

20. Eventualposter

Eventualforpligtelser

Leasingforpligtelser:

Koncernen har indgået operationelle leasing- og lejeforpligtigelser med en samlet restleasing- og restlejebyrde på t.kr. 29.506, heraf udgør moderselskabets restleasingsforpligtigelse t.kr. 231.

Kautionsforpligtelser:

Moderselskabet har afgivet hensigtserklæring overfor datterselskaberne P/S Ejendomsselskabet Stubkaj, Walls Nordhavn A/S, Walls Nordhavn II A/S, Walls Kastellet A/S samt kapitalinteresserne Nordhavn 3.01 ApS og Nordhavn 3.09 ApS og har forpligtiget sig til at sikre datterselskabernes og kapitalinteressernes fortsatte drift frem til godkendelsen af årsrapporter for 2024/25.

Garantiforpligtelser og andre eventualforpligtelser:

Anden sikkerhedsstillelse er givet til Grundejerforeningen Århusgadekvarter med t.kr. 73.

Såfremt koncernens serviceapartments overgår til ikke-momspligtig aktivitet, vil der pr. 30. september 2024 blive udløst en momsreguleringsforpligtigelse på ca. t.kr. 77.975.



20. Eventualposter (fortsat)

Eventualforpligtelser (fortsat)

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

Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med GSA Invest ApS, CVR-nr. 75358210, som administrationsselskab og hæfter forholdsmæssigt for skattekrav i sambeskatningen.

Selskabet hæfter forholdsmæssigt for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber.

Hæftelserne udgør maksimalt et beløb svarende til den andel af kapitalen i selskabet, der ejes direkte eller indirekte af det ultimative moderselskab.

De sambeskattede virksomheders samlede, kendte nettoforpligtelse vedrørende selskabsskat fremgår af årsregnskabet for administrationsselskabet.

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

21. Finansielle risici

Renterisici

Det er selskabets 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.



21. Finansielle risici (fortsat)

Renterisici (fortsat)

Koncernen har indgået renteswapaftale til begrænsning af renterisici på variabelt forrentet prioritetslån med en restgæld på t.kr. 354.533. 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.

	Sikringstrans- aktion brutto	Skat heraf	Sikringstrans- aktion netto
Saldo 1. oktober	49.320	-10.850	38.470
Årets bevægelse	-24.715	5.437	-19.278
Saldo 30. september	24.605	-5.413	19.192

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 kreditinstituttet.

Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste år.

22. Nærtstående parter

Bestemmende indflydelse

GSA Invest ApS, Allerød

Hovedaktionær

Transaktioner

Selskabet har haft følgende transaktioner med nærtstående parter, der ikke er helejede datterselskaber:

	Koncern		Moderselskab	
	2023/24	2022/23	2023/24	2022/23
	t.kr.	t.kr.	t.kr.	t.kr.
Salg af serviceydelser til kapitalinteresser	500	0	500	0
Renteindtægter fra kapitalinteresser	36	0	36	0
Tilgodehavende hos kapitalinteresser	500	0	500	0

Årets transaktioner med nærtstående parter er alle sket på normale forretningsmæssige vilkår.



	Koncern	
	2023/24 t.kr.	2022/23 t.kr.
23. Reguleringer		
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver, inkl. avancer ved salg	4.237	4.051
Andre finansielle indtægter	-284	-26
Øvrige finansielle omkostninger	20.789	14.634
Hensættelse til aktiebaserede vederlæggelser	717	595
Skat af årets resultat	14.727	9.760
Øvrige reguleringer	35	0
	40.221	29.014
24. Ændring i driftskapital		
Ændring i varebeholdninger	561	2.834
Ændring i tilgodehavender	1.264	2.287
Ændring i leverandørgæld og anden gæld	-5.412	-27.729
	-3.587	-22.608



Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for GSA Ejendomme A/S 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.

I henhold til årsregnskabslovens § 86, stk. 4 er der ikke udarbejdet pengestrømsopgørelse for virksomheden, idet denne er indeholdt i pengestrømsopgørelsen i koncernregnskabet for GSA Invest ApS.

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.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

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.



Anvendt regnskabspraksis

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.

Dagsværdihierarkiet

Selskabet anvender dagsværdibegrebet til indregning af investeringsejendomme samt til indregning af værdien af finansielle instrumenter. Dagsværdien defineres som den pris, der kan opnås ved at sælge et aktiv eller skal betales for at overdrage en forpligtelse i en almindelig transaktion på et marked med uafhængige parter. Dagsværdiansættelse tager udgangspunkt i et primært marked. Der er fire niveauer i dagsværdihierarkiet til opgørelse af værdien:

1. Opgørelse ud fra dagsværdi i et tilsvarende marked
2. Opgørelse efter anerkendte værdiansættelsesmetoder på baggrund af observerbare markedsinformationer
3. Opgørelse ud fra anerkendte værdiansættelsesmetode og rimelige skøn.
4. Kostpris

Koncernregnskabet

Koncernregnskabet omfatter modervirksomheden GSA Ejendomme A/S samt tilknyttede virksomheder, hvori GSA Ejendomme A/S 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.

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



Anvendt 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.

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 eliminering af urealiserede koncerninterne avancer og tab. I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af de associerede virksomheders resultat efter eliminering af forholdsmæssig andel af intern avance og tab.

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

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling, arbejde udført for egen regning og opført under aktiver, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

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.

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

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer og operationelle leasingomkostninger.

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.



Anvendt regnskabspraksis

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger 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, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende 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.

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. Der afskrives ikke på grunde.



Anvendt regnskabspraksis

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

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger 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	0-20 %

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

Leasingkontrakter

Leasingkontrakter behandles som operationel leasing. Ydelser i forbindelse med operationel leasing og øvrige lejeaftaler indregnes i resultatopgørelsen over kontraktens løbetid. Koncernens samlede forpligtelse vedrørende operationelle leasingaftaler og lejeaftaler oplyses under eventualposter.

Investeringsjendomme

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

Investeringsjendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af en afkastbaseret model som baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, f.eks. faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.



Anvendt regnskabspraksis

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 associerede virksomheder/kapitalinteresser

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

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

For væsentlige aktiver og forpligtelser, der er indregnet i tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder, men ikke findes i moderselskabet, er følgende regnskabspraksis anvendt:

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



Anvendt regnskabspraksis

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

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

Ved køb af virksomheder anvendes overtagelsesmetoden.

Deposita

Deposita måles til amortiseret kostpris og udgøres af huslejedeposita mv.

Nedskrivning på anlægsaktiver

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

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

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

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

Varebeholdninger/aktiver til salg

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

Varebeholdninger, der består af aktiver til salg, er ejendomme anskaffet eller udviklet med henblik på salg.

Aktiver til salg måles til det laveste beløb af den regnskabsmæssige værdi på tidspunktet, hvor aktivet sættes til salg, eller dagsværdien fratrukket salgsomkostninger.

Tilgodehavender

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



Anvendt regnskabspraksis

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

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

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringsrate 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

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 skatemæssige 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”.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter GSA Ejendomme A/S forholdsmæssigt over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatte på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

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

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

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

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

Hensatte forpligtelser

Hensatte forpligtelser omfatter forventede omkostninger til aktielønsordning. 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 nettorealiseringsværdi eller til dagsværdi. Hvis opfyldelsen af forpligtelsen tidsmæssigt forventes at ligge langt ude i fremtiden, måles forpligtelsen til dagsværdi.



Gældsforpligtelser

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

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

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

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

Periodeafgrænsningsposter

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

Derivater

Dagsværdien af renteswap er beregnet ved en objektiv og markedskonform værdiansættelsesmetode ved at diskontere de forventede betalinger med markedsrenten.

Beregningen af markedsværdien er hos selskabets kreditinstitut beregnet på følgende måde:

- Først beregnes diskonteringsfaktorerne på baggrund af den rentekurve, der observeres i interbank-markederne.
- Herefter estimeres swappens forventede rentebetalinger inklusiv rentemarginal. De variable betalinger estimeres ud fra forwardkurven, som beregnes på baggrund af priser i interbank-markederne
- Ved hjælp af diskonteringsfaktorerne bestemmes nutidsværdien af de forventede rentebetalinger inklusiv rentemarginal.
- Afslutningsvis summeres nutidsværdierne, og summen giver renteswappens samlede markedsværdi.

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.



Anvendt regnskabspraksis

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 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 værdi ændringer.

Tom Lotz

Navn returneret af MitId: Tom Lotz
Direktør
ID: 514bb1c7-8a28-45f4-8b09-098c3468156d
IP-adresse: 93.164.63.122:18644
Dato for underskrift: 20-03-2025 13:23:05 CET (+01:00)
Underskrevet med MitId



Jørgen Hjere Nonnemann

Navn returneret af MitId: Jørgen Hjere Nonnemann
Direktør
ID: 42e6c796-ff3b-4f27-baa3-151c2d0b8e55
IP-adresse: 212.237.251.82:6658
Dato for underskrift: 20-03-2025 10:46:34 CET (+01:00)
Underskrevet med MitId



Kim Nickolas Falke Karlsen

Navn returneret af MitId: Kim Nickolas Falke Karlsen
Direktør
ID: 8dd6a7bb-3c96-4900-ab99-8227b202bba8
IP-adresse: 212.237.251.66:51632
Dato for underskrift: 20-03-2025 11:40:36 CET (+01:00)
Underskrevet med MitId



Casper Moltke-Leth

Navn returneret af MitId: Casper Moltke-Leth
Bestyrelsesformand
ID: e320adec-47f0-44c9-9820-20221ecd6a
IP-adresse: 31.55.121.75:53651
Dato for underskrift: 20-03-2025 13:55:41 CET (+01:00)
Underskrevet med MitId



Jan Tøpholm

Navn returneret af MitId: Jan Tøpholm
Bestyrelsesmedlem
ID: 85d49f24-cd01-418a-987a-2f40de890a26
IP-adresse: 87.49.42.228:34523
Dato for underskrift: 24-03-2025 09:23:35 CET (+01:00)
Underskrevet med MitId



Lars Nørgaard

Navn returneret af MitId: Lars Nørgaard
Bestyrelsesmedlem
ID: 387dcf63-dc51-4543-8068-93e29c143b6f
IP-adresse: 213.83.174.11:40836
Dato for underskrift: 20-03-2025 13:37:54 CET (+01:00)
Underskrevet med MitId



Anders Steen Westermann

Navn returneret af MitId: Anders Steen Westermann
Bestyrelsesmedlem
ID: 12a99f52-9abf-454a-a36a-e1cc0c6e5246
IP-adresse: 213.83.174.11:42801
Dato for underskrift: 20-03-2025 14:43:33 CET (+01:00)
Underskrevet med MitId



Elan Schapiro

Navn returneret af MitId: Elan Lieck Schapiro
Revisor
På vegne af Christensen Kjærulff Statsautoriseret
Revisionsaktieselskab
ID: 3fd646d3-680c-4323-8391-ee4aa900f7a0
IP-adresse:
Dato for underskrift: 25-03-2025 05:09:47 CET (+01:00)
Underskrevet med MitId



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

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

Casper Moltke-Leth

Navn returneret af MitId: Casper Moltke-Leth

Dirigent

ID: e320adec-47f0-44c9-9820-20221ecd6a

IP-adresse: 188.120.84.126:12855

Dato for underskrift: 25-03-2025 06:18:45 CET (+01:00)

Underskrevet med MitId



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

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