



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

Walls Bryggen A/S

Nymøllevej 6, 3540 Lyngø

CVR-nr. 28 33 03 91

Årsrapport

1. maj 2018 - 30. april 2019

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 17. september 2019.

Casper Moltke-Leth
Dirigent



Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	5
Hovedtal og nøgletal	6
Ledelsesberetning	7
Årsregnskab 1. maj 2018 - 30. april 2019	
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Egenkapitalopgørelse	11
Pengestrømsopgørelse	12
Noter	13
Anvendt regnskabspraksis	18



Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. maj 2018 - 30. april 2019 for Walls Bryggen A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. april 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. maj 2018 - 30. april 2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Lynge, den 16. september 2019

Direktion

Tom Lotz
Administrerende direktør

Jørgen Hjere Nonnemann
Viceadministrerende direktør

Bestyrelse

Casper Moltke-Leth
Formand

Jan Tøpholm

Anders Steen Westermann

Lars Nørgaard



Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i Walls Bryggen A/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Walls Bryggen A/S for regnskabsåret 1. maj 2018 - 30. april 2019, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, pengestrømsopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. april 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. maj 2018 - 30. april 2019 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet 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 årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af 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 årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

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

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om 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 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 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 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 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 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 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 selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

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



Den uafhængige revisors revisionspåtegning

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med 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 årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

København, den 16. september 2019

Christensen Kjarulff

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
CVR-nr. 15 91 56 41

Elan Schapiro

statsautoriseret revisor
mne33765



Selskabsoplysninger

Selskabet	Walls Bryggen A/S Nymøllevej 6 3540 Lyngø
	CVR-nr.: 28 33 03 91
	Stiftet: 20. januar 2005
	Hjemsted: Allerød
	Regnskabsår: 1. maj 2018 - 30. april 2019 14. regnskabsår
Bestyrelse	Casper Moltke-Leth, Formand Jan Tøpholm Anders Steen Westermann Lars Nørgaard
Direktion	Tom Lotz, Administrerende direktør Jørgen Hjere Nonnemann, Viceadministrerende direktør
Revision	Christensen Kjærulff Statsautoriseret Revisionsaktieselskab Store Kongensgade 68 1264 København K
Modervirksomhed	GSA Ejendomme A/S



Hovedtal og nøgletal

	2018/19 t.kr.	2017/18 t.kr.	2016/17 t.kr.	2015/16 t.kr.
Resultatopgørelse:				
Resultat af ordinær primær drift	20.084	-47	-224	54.284
Finansielle poster, netto	-3.526	-544	644	-1.219
Årets resultat	12.915	-461	327	41.391
Balance:				
Balancesum	525.448	372.989	246.476	186.399
Investeringer i materielle anlægsaktiver	3.166	0	0	0
Egenkapital	81.716	68.801	69.262	80.935
Pengestrømme:				
Driftsaktivitet	-131.003	-112.191	-18.973	61.406
Investeringsaktivitet	-3.166	0	0	0
Finansieringsaktivitet	133.811	110.332	21.103	-64.925
Pengestrømme i alt	-358	-1.859	2.130	-3.518
Nøgletal i % :				
Soliditetsgrad	15,6	18,4	28,1	43,4
Egenkapitalforrentning	17,2	-0,7	0,4	68,7

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:

Soliditetsgrad	$\frac{\text{Egenkapital ultimo} \times 100}{\text{Aktiver i alt ultimo}}$
Egenkapitalforrentning	$\frac{\text{Årets resultat} \times 100}{\text{Gennemsnitlig egenkapital}}$



Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er erhvervelse, udvikling, salg, drift og udlejning af fast ejendom.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat efter skat udgør 12.915 t.kr. mod -461 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Særlige risici

Driftsmæssige og finansielle risici

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

Miljøforhold

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

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

Forsknings- og udviklingsaktiviteter

Selskabet driver ikke egentlig forsknings- og udviklingsvirksomhed.

Den forventede udvikling

Ledelsen forventer et tilfredsstillende resultat for det kommende regnskabsår.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.



Resultatopgørelse 1. maj - 30. april

<u>Note</u>	<u>2018/19</u>	<u>2017/18</u>
Bruttotab	-396.308	-47.338
Værdiregulering af investeringsejendomme	20.480.718	0
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	1.991.206	1.782.418
2 Øvrige finansielle omkostninger	-5.517.649	-2.326.007
Resultat før skat	16.557.967	-590.927
1 Skat af årets resultat	-3.642.938	130.004
3 Årets resultat	12.915.029	-460.923



Balance 30. april

Aktiver		
<u>Note</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Anlægsaktiver		
4 Investeringsejendomme	107.902.283	0
Materielle anlægsaktiver i alt	107.902.283	0
Anlægsaktiver i alt	107.902.283	0
Omsætningsaktiver		
5 Projektejendomme	314.533.827	272.218.154
Aktiver bestemt for salg	27.563.493	27.323.546
Varebeholdninger i alt	342.097.320	299.541.700
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	428.738	57.297
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	67.622.699	65.631.493
Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder	1.978.975	0
Andre tilgodehavender	4.873.564	6.957.100
6 Periodeafgrænsningsposter	101.345	0
Tilgodehavender i alt	75.005.321	72.645.890
Likvide beholdninger	443.270	801.406
Omsætningsaktiver i alt	417.545.911	372.988.996
Aktiver i alt	525.448.194	372.988.996



Balance 30. april

Passiver		
Note	2019	2018
Egenkapital		
7 Virksomhedskapital	5.000.000	5.000.000
8 Overført resultat	76.716.062	63.801.033
Egenkapital i alt	81.716.062	68.801.033
Hensatte forpligtelser		
9 Hensættelser til udskudt skat	8.947.205	1.793.073
Hensatte forpligtelser i alt	8.947.205	1.793.073
Gældsforpligtelser		
10 Gæld til realkreditinstitutter	94.404.215	0
Langfristede gældsforpligtelser i alt	94.404.215	0
Kortfristet del af langfristet gæld	818.490	0
Gæld til pengeinstitutter	133.207.744	168.689.714
Leverandører af varer og tjenesteydelser	9.361.541	12.590.384
Gæld til tilknyttede virksomheder	195.123.586	119.061.796
Skyldig selskabsskat til tilknyttede virksomheder	0	155.079
Anden gæld	1.869.351	1.897.917
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	340.380.712	302.394.890
Gældsforpligtelser i alt	434.784.927	302.394.890
Passiver i alt	525.448.194	372.988.996
11 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
12 Eventualposter		
13 Nærtstående parter		



Egenkapitalopgørelse

	<u>Virksomhedskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. maj 2017	5.000.000	64.261.956	69.261.956
Årets overførte overskud eller underskud	0	-460.923	-460.923
Egenkapital 1. maj 2018	5.000.000	63.801.033	68.801.033
Årets overførte overskud eller underskud	0	12.915.029	12.915.029
	5.000.000	76.716.062	81.716.062



Pengestrømsopgørelse 1. maj - 30. april

Note	2018/19	2017/18
Årets resultat	12.915.029	-460.923
14 Reguleringer	8.701.602	637.437
15 Ændring i driftskapital	-128.457.480	-100.574.157
Pengestrømme fra drift før finansielle poster	-106.840.849	-100.397.643
Renteindbetalinger og lignende	1.991.205	1.782.418
Renteudbetalinger og lignende	-5.517.649	-2.326.007
Betalt selskabsskat	-155.079	-11.249.530
Dagsværdiregulering	-20.480.718	0
Pengestrømme fra driftsaktivitet	-131.003.090	-112.190.762
Køb af materielle anlægsaktiver	-3.166.365	0
Pengestrømme fra investeringsaktivitet	-3.166.365	0
Optagelse af langfristet gæld	95.311.327	0
Afdrag på langfristet gæld	-88.622	0
Ændring i kortfristet gæld til pengeinstitutter	-35.481.970	43.813.691
Ændring i pengestrømme fra koncernintern finansiering	74.070.584	66.518.292
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet	133.811.319	110.331.983
Ændring i likvider	-358.136	-1.858.779
Likvider 1. maj 2018	801.406	2.660.185
Likvider 30. april 2019	443.270	801.406
Likvider		
Likvide beholdninger	443.270	801.406
Likvider 30. april 2019	443.270	801.406



Noter

	<u>2018/19</u>	<u>2017/18</u>
1. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	-1.978.975	0
Årets regulering af udskudt skat	<u>5.621.913</u>	<u>-130.004</u>
	<u>3.642.938</u>	<u>-130.004</u>
2. Øvrige finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	5.379.288	2.319.608
Andre finansielle omkostninger	<u>138.361</u>	<u>6.399</u>
	<u>5.517.649</u>	<u>2.326.007</u>
3. Forslag til resultatdisponering		
Overføres til overført resultat	12.915.029	0
Disponeret fra overført resultat	<u>0</u>	<u>-460.923</u>
Disponeret i alt	<u>12.915.029</u>	<u>-460.923</u>
4. Investeringsejendomme		
Overført fra projektejendomme	84.255.200	0
Tilgang i årets løb	<u>3.166.365</u>	<u>0</u>
Kostpris 30. april 2019	<u>87.421.565</u>	<u>0</u>
Årets regulering til dagsværdi	<u>20.480.718</u>	<u>0</u>
Regulering til dagsværdi 30. april 2019	<u>20.480.718</u>	<u>0</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. april 2019	<u>107.902.283</u>	<u>0</u>

Investeringsejendommen er beliggende på Islands Brygge i København og udlejes som serviceapartments efter STAY-konceptet.

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede indtægter 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.



Noter

4. Investeringsejendomme (fortsat)

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

Vægtet gennemsnitlig afkastprocent 3,90

Følsomhedsanalyse:

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

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

Afkast %	Værdi af ejendomsportefølje t.kr.	Regnskabsmæssig værdi t.kr.	Regulering t.kr.
- 0,5 %	123.770	107.902	15.868
+ 0,5 %	95.641	107.902	-12.261
		<u>30/4 2019</u>	<u>30/4 2018</u>

5. Projektejendomme

Projektejendomme under fremstilling	<u>314.533.827</u>	<u>272.218.154</u>
	<u>314.533.827</u>	<u>272.218.154</u>

I kostprisen indgår byggerente med t.kr. 14.083 (t.kr. 9.841 pr. 30/4 2018)

6. Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter består af forudbetalte forsikringer og andre omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår.



Noter

	<u>30/4 2019</u>	<u>30/4 2018</u>
7. Virksomhedskapital		
Virksomhedskapital 1. maj 2018	5.000.000	5.000.000
	<u>5.000.000</u>	<u>5.000.000</u>
Aktiekapitalen består af 5.000 aktier a 1.000 kr. og multipla heraf. Kapitalen er ikke opdelt i klasser.		
8. Overført resultat		
Overført resultat 1. maj 2018	63.801.033	64.261.956
Årets overførte overskud eller underskud	12.915.029	-460.923
	<u>76.716.062</u>	<u>63.801.033</u>
9. Hensættelser til udskudt skat		
Hensættelser til udskudt skat 1. maj 2018	1.793.073	1.699.225
Regulering til primo	1.532.219	223.852
Udskudt skat af årets resultat	5.621.913	-130.004
	<u>8.947.205</u>	<u>1.793.073</u>
Udskudt skat påhviler følgende poster:		
Materielle anlægsaktiver	4.740.594	0
Omsætningsaktiver	4.206.611	3.325.292
Fremført underskud fra tidligere år	0	-1.532.219
	<u>8.947.205</u>	<u>1.793.073</u>
10. Gæld til realkreditinstitutter		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	95.222.705	0
Heraf forfalder inden for 1 år	-818.490	0
	<u>94.404.215</u>	<u>0</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>92.607.801</u>	<u>0</u>
11. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 95,2 mio. kr., er der givet pant i investeringstejendomme, der er indregnet som materielle anlægsaktiver, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. april 2019 udgør 107,9 mio. kr.		



11. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser (fortsat)

Selskabet har overfor tredjemand stillet pant på i alt 100 t.kr. i ejendomme, der er indregnet som varebeholdninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. april 2019 udgør 27,6 mio. kr.

12. Eventualposter

Eventualforpligtelser

Såfremt ejendommens serviceapartments overgår til ikke-momspligtig aktivitet, vil der pr. 30. april 2019 blive udløst en momsreguleringsforpligtigelse på ca. 17 mio. kr.

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

Selskabet har i tilfælde af søsterselskabet P/S Ejendomsselskabet Indiakajs eventuelle betalingsstandsning, konkurs eller anden rådighedsindskrænkning vedrørende sin formue afgivet tilbagetrædelseserklæring til fordel for P/S Ejendomsselskabet Indiakajs andre kredit

Der påhviler ikke selskabet yderligere 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 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.

De sambeskattede virksomheders samlede, kendte nettoforpligtelse over for Skattestyrelsen fremgår af årsregnskabet for administrationsselskabet.

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

13. Nærtstående parter

Transaktioner

Årets transaktioner med nærtstående parter er sket på markedslignende vilkår.



Noter

	<u>2018/19</u>	<u>2017/18</u>
14. Reguleringer		
Andre finansielle indtægter	-1.991.206	-1.782.418
Øvrige finansielle omkostninger	5.517.649	2.326.007
Skat af årets resultat	3.642.938	-130.004
Udskudt skat	1.532.221	223.852
	<u>8.701.602</u>	<u>637.437</u>
15. Ændring i driftskapital		
Ændring i varebeholdninger	-42.555.620	-104.631.734
Ændring i tilgodehavender	1.610.750	-4.392.963
Ændring i leverandørgæld og anden gæld	-3.257.410	8.450.540
Kostpris på projektejendom overført til investeringsejendomme	-84.255.200	0
	<u>-128.457.480</u>	<u>-100.574.157</u>



Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Walls Bryggen 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.

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 selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

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

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

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

Resultatopgørelsen

Bruttotab

Bruttotab 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.

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.

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 og administration.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger.



Anvendt regnskabspraksis

Værdiregulering af investeringsejendomme

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

Finansielle indtægter og omkostninger

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

Skat af årets resultat

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

Modervirksomheden og de danske tilknyttede virksomheder er omfattet af de danske regler om tvungen
sambeskatning af koncernens danske 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

Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringel-
se, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

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

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien op-
gøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktiv-gruppen.

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.



Anvendt regnskabspraksis

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

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

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

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

Varebeholdninger

Projektejendomme og aktiver bestemt for salg består af grunde og bygninger anskaffet med henblik på videreudvikling og salg. Projektejendomme og aktiver bestemt for salg måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris, byggerenter og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Hvis kostprisen herefter overstiger nettorealisationsværdien nedskrives den enkelte projektejendom eller aktiv bestemt for salg til denne lavere værdi. Nedskrivningen indregnes i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

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

Selskabsskat og udskudt skat

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



Anvendt regnskabspraksis

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Walls Bryggen A/S solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat.

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 proventuet 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.

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Pengestrømsopgørelse

Pengestrømsopgørelsen viser selskabets pengestrømme for året fordelt på driftsaktivitet, investeringsaktivitet og finansieringsaktivitet for året, årets forskydning i likvider samt likvider ved årets begyndelse og afslutning.

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



Anvendt regnskabspraksis

Pengestrømme fra driftsaktivitet

Pengestrømme fra driftsaktivitet opgøres som årets resultat reguleret for ikke-kontante driftsposter, ændring i driftskapital samt betalt selskabsskat.

Pengestrømme fra investeringsaktivitet

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

Pengestrømme fra finansieringsaktivitet

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

Likvider

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

Penneo

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

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

Casper Moltke-Leth

Bestyrelsesformand

Serienummer: PID:9208-2002-2-386448814352

IP: 195.249.xxx.xxx

2019-09-17 07:54:24Z

NEM ID 

Lars Nørgaard

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-748956423781

IP: 213.83.xxx.xxx

2019-09-17 14:33:34Z

NEM ID 

Tom Lotz

Adm. direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-656047359495

IP: 213.83.xxx.xxx

2019-09-18 07:38:51Z

NEM ID 

Anders Steen Westermann

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-261961215412

IP: 213.83.xxx.xxx

2019-09-18 11:55:22Z

NEM ID 

Jørgen Hjere Nonnemann

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-024957430472

IP: 213.83.xxx.xxx

2019-09-18 14:32:39Z

NEM ID 

Jan Tøpholm

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-930365821564

IP: 80.62.xxx.xxx

2019-09-21 09:33:00Z

NEM ID 

Elan Schapiro

Statsautoriseret revisor

På vegne af: CHRISTENSEN KJÆRULFF STATSAUTORISERET
REVISIONSAKTIESELSKAB

Serienummer: CVR:15915641-RID:1174558287756

IP: 176.23.xxx.xxx

2019-09-21 18:27:49Z

NEM ID 

Casper Moltke-Leth

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-386448814352

IP: 80.169.xxx.xxx

2019-09-22 05:35:52Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: UYFK8-EGJHF-W6NN4-SGVZ6-YEKTZ-5GYU

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

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

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

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

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