



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 2016 - 30. april 2017

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 22. september 2017.

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 2016 - 30. april 2017	
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Egenkapitalopgørelse	11
Pengestrømsopgørelse	12
Noter	13
Anvendt regnskabspraksis	17



Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. maj 2016 - 30. april 2017 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. maj 2016 - 30. april 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Lynge, den 7. juli 2017

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 2016 - 30. april 2017, 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. maj 2016 - 30. april 2017 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 regnskabsbrugere 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 7. juli 2017

Christensen Kjarulff

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
CVR-nr. 15 91 56 41

Elan Schapiro
statsautoriseret revisor



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 2016 - 30. april 2017 12. 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
Modervirksomhed	GSA Ejendomme A/S



Hovedtal og nøgletal

	2016/17 t.kr.	2015/16 t.kr.	2014/15 t.kr.
Resultatopgørelse:			
Nettoomsætning	255	145.570	117.229
Bruttoresultat	-224	54.284	32.777
Resultat af ordinær primær drift	-224	54.284	32.777
Finansielle poster, netto	644	-1.219	-1.379
Årets resultat	327	41.391	24.151
Balance:			
Balancesum	246.476	186.399	193.208
Egenkapital	69.262	80.935	39.544
Pengestrømme:			
Driftsaktivitet	-40.300	61.406	-47.776
Finansieringsaktivitet	42.430	-64.925	51.538
Pengestrømme i alt	2.130	-3.518	3.762
Nøgletal i %:			
Overskudsgrad (EBIT-margin)	-87,8	37,3	28,0
Soliditetsgrad	28,1	43,4	20,5
Egenkapitalforrentning	0,4	68,7	122,1

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:

Overskudsgrad (EBIT-margin)	$\frac{\text{Resultat af primær drift (EBIT)} \times 100}{\text{Nettoomsætning}}$
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.

Usædvanlige forhold

Der har ikke været usædvanlige forhold, der har påvirket indregning eller måling i forbindelse med aflæggelsen af selskabets årsrapport.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets nettoomsætning udgør 255 t.kr. mod 145.570 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 327 t.kr. mod 41.391 t.kr. sidste år. Selskabet har ikke i regnskabsåret afleveret byggerier men skabt værdiskabelse gennem igangværende boligbyggerier svarende til ca. 14.000 etagemeter. Ledelsen anser årets resultat som forventet.

Særlige 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 byggerier, 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>2016/17</u>	<u>2015/16</u>
Nettoomsætning	254.560	145.570.352
Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer	-218.515	-90.911.118
Andre eksterne omkostninger	-259.819	-374.966
Resultat før finansielle poster	-223.774	54.284.268
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	1.229.456	601.390
Andre finansielle indtægter	0	89
1 Øvrige finansielle omkostninger	-585.599	-1.820.906
Resultat før skat	420.083	53.064.841
3 Skat af årets resultat	-92.666	-11.674.258
2 Årets resultat	327.417	41.390.583



Balance 30. april

Aktiver			
<u>Note</u>		<u>2017</u>	<u>2016</u>
Omsætningsaktiver			
4	Projektejendomme	167.586.420	154.953.615
	Aktiver bestemt for salg	<u>27.323.546</u>	<u>0</u>
	Varebeholdninger i alt	<u>194.909.966</u>	<u>154.953.615</u>
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	15.992	48.000
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	46.283.960	24.957.336
	Andre tilgodehavender	<u>2.605.442</u>	<u>5.909.110</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>48.905.394</u>	<u>30.914.446</u>
	Likvide beholdninger	<u>2.660.185</u>	<u>530.595</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>246.475.545</u>	<u>186.398.656</u>
	Aktiver i alt	<u>246.475.545</u>	<u>186.398.656</u>



Balance 30. april

<u>Note</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Passiver		
Egenkapital		
5 Virksomhedskapital	5.000.000	5.000.000
6 Overført resultat	64.261.956	63.934.539
7 Foreslået udbytte for regnskabsåret	0	12.000.000
Egenkapital i alt	<u>69.261.956</u>	<u>80.934.539</u>
Hensatte forpligtelser		
8 Hensættelser til udskudt skat	<u>1.699.225</u>	<u>1.606.559</u>
Hensatte forpligtelser i alt	<u>1.699.225</u>	<u>1.606.559</u>
Gældsforpligtelser		
9 Selskabsskat	<u>0</u>	<u>11.249.524</u>
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>0</u>	<u>11.249.524</u>
Gæld til pengeinstitutter	124.876.023	70.446.364
Leverandører af varer og tjenesteydelser	4.192.518	11.148.654
Gæld til tilknyttede virksomheder	33.195.971	0
10 Selskabsskat	11.404.609	6.498.173
Anden gæld	<u>1.845.243</u>	<u>4.514.843</u>
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>175.514.364</u>	<u>92.608.034</u>
Gældsforpligtelser i alt	<u>175.514.364</u>	<u>103.857.558</u>
Passiver i alt	<u>246.475.545</u>	<u>186.398.656</u>

11 Eventualposter



Egenkapitalopgørelse

	Virksomhedskapital	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabsåret	I alt
Egenkapital 1. maj 2015/16	5.000.000	34.543.955	0	39.543.955
Årets overførte overskud eller underskud	0	29.390.584	12.000.000	41.390.584
Egenkapital 1. maj 2016	5.000.000	63.934.539	12.000.000	80.934.539
Udloddet udbytte	0	0	-12.000.000	-12.000.000
Årets overførte overskud eller underskud	0	327.417	0	327.417
	5.000.000	64.261.956	0	69.261.956



Pengestrømsopgørelse 1. maj - 30. april

<u>Note</u>	<u>2016/17</u>	<u>2015/16</u>
Årets resultat	327.417	41.390.583
12 Reguleringer	-551.191	12.893.685
13 Ændring i driftskapital	-34.377.064	6.257.304
Pengestrømme fra drift før finansielle poster	-34.600.838	60.541.572
Renteindbetalinger og lignende	1.229.457	601.480
Renteudbetalinger og lignende	-585.599	-1.820.906
Pengestrøm fra ordinær drift	-33.956.980	59.322.146
Betalt selskabsskat	-6.343.088	2.084.204
Pengestrømme fra driftsaktivitet	-40.300.068	61.406.350
Afdrag på langfristet gæld	0	-79.083.999
Betalt udbytte	-12.000.000	0
Ændring i kortfristet gæld til pengeinstitutter	54.429.659	14.159.308
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet	42.429.659	-64.924.691
Ændring i likvider	2.129.591	-3.518.341
Likvider 1. maj 2016	530.594	4.048.936
Likvider 30. april 2017	2.660.185	530.595
Likvider		
Likvide beholdninger	2.660.185	530.595
Likvider 30. april 2017	2.660.185	530.595



Noter

	<u>2016/17</u>	<u>2015/16</u>
1. Øvrige finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	575.363	1.809.658
Andre finansielle omkostninger	<u>10.236</u>	<u>11.248</u>
	<u>585.599</u>	<u>1.820.906</u>
2. Forslag til resultatdisponering		
Udbytte for regnskabsåret	0	12.000.000
Overføres til overført resultat	<u>327.417</u>	<u>29.390.583</u>
Disponeret i alt	<u>327.417</u>	<u>41.390.583</u>
3. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	0	11.249.524
Årets regulering af udskudt skat	<u>92.666</u>	<u>424.734</u>
	<u>92.666</u>	<u>11.674.258</u>
	<u>30/4 2017</u>	<u>30/4 2016</u>
4. Projektejendomme		
Projektejendomme under fremstilling	<u>167.586.420</u>	<u>154.953.615</u>
	<u>167.586.420</u>	<u>154.953.615</u>
I kostprisen indgår byggerente med t.kr. 5.720 (t.kr. 2.740 pr. 30/4 2016)		
5. Virksomhedskapital		
Virksomhedskapital 1. maj 2016	<u>5.000.000</u>	<u>5.000.000</u>
	<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.



Noter

	<u>30/4 2017</u>	<u>30/4 2016</u>
6. Overført resultat		
Overført resultat 1. maj 2016	63.934.539	34.543.955
Årets overførte overskud eller underskud	<u>327.417</u>	<u>29.390.584</u>
	<u>64.261.956</u>	<u>63.934.539</u>
7. Foreslået udbytte for regnskabsåret		
Udbytte 1. maj 2016	12.000.000	0
Udloddet udbytte	-12.000.000	0
Udbytte for regnskabsåret	<u>0</u>	<u>12.000.000</u>
	<u>0</u>	<u>12.000.000</u>
8. Hensættelser til udskudt skat		
Hensættelser til udskudt skat 1. maj 2016	1.606.559	1.181.825
Regulering af udskudt skat primo	<u>92.666</u>	<u>424.734</u>
	<u>1.699.225</u>	<u>1.606.559</u>
Udskudt skat påhviler følgende poster:		
Omsætningsaktiver	1.923.077	1.606.559
Fremført underskud	<u>-223.852</u>	<u>0</u>
	<u>1.699.225</u>	<u>1.606.559</u>
9. Selskabsskat		
Selskabsskat i alt	<u>0</u>	<u>11.249.524</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>0</u>	<u>0</u>



Noter

	<u>30/4 2017</u>	<u>30/4 2016</u>
10. Selskabsskat		
Skyldig selskabsskat 1. maj 2016	6.498.173	4.413.969
Skyldig selskabsskat 2015/16	11.249.524	0
Betalt selskabsskat vedrørende tidligere år	<u>-6.343.088</u>	<u>2.084.204</u>
Skyldig selskabsskat vedrørende tidligere år	<u>11.404.609</u>	<u>6.498.173</u>
Beregnet selskabsskat for indeværende år	0	11.249.524
Langfristet del af selskabsskat	<u>0</u>	<u>-11.249.524</u>
	<u>11.404.609</u>	<u>6.498.173</u>

11. Eventualposter

Eventualforpligtelser

Der påhviler selskabet pr. 30. april 2017 en momsreguleringsforpligtigelse på ca. 126 t.kr

Selskabet har i forbindelse med byggeprojekter afgivet bygherre- og arbejdsgarantier til en samlet værdi på t.kr. 15.640.

Selskabet har afgivet hensigtserklæring overfor søsterselskabet P/S Ejendomsselskabet Indiakaj og har forpligtet sig til at sikre søsterselskabets fortsatte drift frem til godkendelsen af årsrapport for 2017/18.

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.

Hæftelse vedrørende forpligtelse i forbindelse med selskabsskatter udgør estimeret maksimalt: 0 t.kr. Hæftelse vedrørende forpligtelse i forbindelse med kildeskatter udgør estimeret maksimalt: 945 t.kr.



Noter

11. Eventualposter (fortsat)

Sambeskatning (fortsat)

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

12. Reguleringer

Andre finansielle indtægter	-1.229.456	-601.479
Øvrige finansielle omkostninger	585.599	1.820.906
Skat af årets resultat	92.666	11.674.258
	<u>-551.191</u>	<u>12.893.685</u>

13. Ændring i driftskapital

Ændring i varebeholdninger	-39.956.351	29.615.293
Ændring i tilgodehavender	-17.990.948	-28.408.768
Ændring i leverandørgæld og anden gæld	23.570.235	5.050.779
	<u>-34.377.064</u>	<u>6.257.304</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.

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.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

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

Vareforbrug

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

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, og administration.



Anvendt regnskabspraksis

Finansielle indtægter og omkostninger

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

Varebeholdninger

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

Hvis kostprisen herefter overstiger nettorealisationseværdien nedskrives den enkelte projektejendom til denne lavere værdi. Nedskrivningen indregnes i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

Egenkapital

Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære generalforsamling.

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.

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 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.

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.

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.



Anvendt regnskabspraksis

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.”

Lars Nørgaard

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-748956423781

IP: 213.83.141.204

2017-09-22 15:28:34Z

NEM ID 

Tom Lotz

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-656047359495

IP: 80.199.148.55

2017-09-22 15:58:07Z

NEM ID 

Jørgen Hjere Nonnemann

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-024957430472

IP: 93.164.59.2

2017-09-22 19:40:40Z

NEM ID 

Anders Steen Westermann

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-261961215412

IP: 131.164.136.97

2017-09-23 09:36:55Z

NEM ID 

Jan Tøpholm

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-930365821564

IP: 176.22.162.232

2017-09-24 16:03:20Z

NEM ID 

Casper Moltke-Leth

Bestyrelsesformand

Serienummer: PID:9208-2002-2-386448814352

IP: 195.249.78.109

2017-09-25 07:27:19Z

NEM ID 

Elan Schapiro

Statsautoriseret revisor

På vegne af: CHRISTENSEN KJÆRULFF STATSAUTORISERET
REVISIONSAKTIESELSKAB

Serienummer: CVR:15915641-RID:1174558287756

IP: 212.98.75.202

2017-09-25 08:46:40Z

NEM ID 

Casper Moltke-Leth

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-386448814352

IP: 195.249.78.109

2017-09-25 09:07:08Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: 31L8Z-L7CWG-05KU6-H6S83-8EMCQ-P4J85

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

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

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

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

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