



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. oktober 2019 - 30. september 2020

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 10. februar 2021.

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. oktober 2019 - 30. september 2020	
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Egenkapitalopgørelse	11
Pengestrømsopgørelse	12
Noter	13
Anvendt regnskabspraksis	18



Ledespåtegning

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

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Lynge, den 10. februar 2021

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

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af 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 10. februar 2021

Christensen Kjærulff

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. oktober 2019 - 30. september 2020
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

	2019/20	maj-sep 2019	2018/19	2017/18	2016/17
	t.kr.	t.kr.	t.kr.	t.kr.	t.kr.
Resultatopgørelse:					
Resultat af ordinær primær drift	33.568	1.512	20.085	-47	-224
Finansielle poster, netto	-4.678	-1.948	-3.527	-544	644
Årets resultat	22.534	-340	12.915	-461	327
Balance:					
Balancesum	322.271	522.672	525.448	372.989	246.476
Investeringer i materielle anlægsaktiver	3.759	1.262	3.166	0	0
Egenkapital	103.911	81.376	81.716	68.801	69.262
Pengestrømme:					
Driftsaktivitet	48.109	125.235	-131.003	-112.191	-18.973
Investeringsaktivitet	-3.509	-1.262	-3.166	0	0
Finansieringsaktivitet	-34.775	-122.089	133.811	110.332	21.103
Pengestrømme i alt	9.825	1.884	-358	-1.859	2.130
Nøgletal i %:					
Soliditetsgrad	32,2	15,6	15,6	18,4	28,1
Egenkapitalforrentning	24,3	-0,4	17,2	-0,7	0,4

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.

Usædvanlige forhold

Udbruddet af Coronavirus/Covid-19 har givet udfordringer og risici for selskabet i indeværende regnskabsår.

Virusudbuddet og de deraf følgende restriktioner i rejsemønstre og aktiviteter har medført et uventet fald i forpagtningsindtægten, som er omsætningsbestemt. Ledelsen forventer også, at omsætningen for 2020/21 vil være påvirket af Corona-restriktioner.

Selskabets nuværende og planlagte aktiviteter giver ikke anledning til særlige finansielle risici, og selskabets likviditetsberedskab forventes at være sikret i tilstrækkeligt omfang.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Periodens resultat efter skat udgør 22.534 t.kr. mod -340 t.kr. sidste år. Ledelsen anser periodens resultat for tilfredsstillende, når det tages i betragtning, at selskabets aktivitet har været påvirket af Covid-19, jf. ovenfor.

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

<u>Note</u>	1/10 2019 - 30/9 2020 kr.	1/5 2019 - 30/9 2019 kr.
Bruttotab	-4.431.869	1.512.490
Værdiregulering af investeringsejendomme	38.000.000	0
Resultat før finansielle poster	33.568.131	1.512.490
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	0	852.103
2 Øvrige finansielle omkostninger	-4.677.882	-2.800.108
Resultat før skat	28.890.249	-435.515
3 Skat af årets resultat	-6.355.853	95.812
4 Årets resultat	22.534.396	-339.703



Balance 30. september

Aktiver		2020	2019
<u>Note</u>		<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
Anlægsaktiver			
5	Investeringsejendomme	150.405.562	109.164.288
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>150.405.562</u>	<u>109.164.288</u>
6	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	0	0
	Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>0</u>	<u>0</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>150.405.562</u>	<u>109.164.288</u>
Omsætningsaktiver			
	Projektejendomme	0	127.603.095
	Aktiver bestemt for salg	157.522.937	270.531.566
	Varebeholdninger i alt	<u>157.522.937</u>	<u>398.134.661</u>
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	150.938	172.218
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	43.001	486.418
	Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder	0	1.996.645
	Andre tilgodehavender	1.888.311	10.258.004
7	Periodeafgrænsningsposter	107.635	132.318
	Tilgodehavender i alt	<u>2.189.885</u>	<u>13.045.603</u>
	Likvide beholdninger	<u>12.152.590</u>	<u>2.327.339</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>171.865.412</u>	<u>413.507.603</u>
	Aktiver i alt	<u>322.270.974</u>	<u>522.671.891</u>



Balance 30. september

Passiver		2020	2019
Note		kr.	kr.
Egenkapital			
8	Virksomhedskapital	5.000.000	5.000.000
9	Overført resultat	98.910.755	76.376.359
	Egenkapital i alt	103.910.755	81.376.359
Hensatte forpligtelser			
10	Hensættelser til udskudt skat	14.099.268	8.825.082
	Hensatte forpligtelser i alt	14.099.268	8.825.082
Gældsforpligtelser			
11	Gæld til realkreditinstitutter	93.245.260	94.015.818
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	93.245.260	94.015.818
	Kortfristet del af langfristet gæld	819.862	818.490
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	0	191.781.608
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	1.433.638	7.189.899
	Gæld til tilknyttede virksomheder	104.241.905	138.641.763
	Skyldig selskabsskat til tilknyttede virksomheder	1.081.668	0
	Anden gæld	3.438.618	22.872
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	111.015.691	338.454.632
	Gældsforpligtelser i alt	204.260.951	432.470.450
	Passiver i alt	322.270.974	522.671.891
1 Særlige poster			
12 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser			
13 Eventualposter			
14 Nærtstående parter			



Egenkapitalopgørelse

	Virksomhedskapital kr.	Overført resultat kr.	I alt kr.
Egenkapital 1. maj 2019	5.000.000	76.716.062	81.716.062
Årets overførte overskud eller underskud	0	-339.703	-339.703
Egenkapital 1. oktober 2019	5.000.000	76.376.359	81.376.359
Årets overførte overskud eller underskud	0	22.534.396	22.534.396
	5.000.000	98.910.755	103.910.755



Pengestrømsopgørelse

<u>Note</u>	1/10 2019 - 30/9 2020 kr.	1/5 2019 - 30/9 2019 kr.
Årets resultat	22.534.396	-339.703
15 Reguleringer	-27.216.336	1.486.018
16 Ændring i driftskapital	55.422.631	126.080.836
Pengestrømme fra drift før finansielle poster	50.740.691	127.227.151
Renteindbetalinger og lignende	0	852.103
Renteudbetalinger og lignende	-4.628.121	-2.800.108
Betalt selskabsskat	1.996.645	-43.981
Pengestrømme fra driftsaktivitet	48.109.215	125.235.165
Køb af materielle anlægsaktiver	-3.758.649	-1.262.005
Salg af materielle anlægsaktiver	250.074	0
Pengestrømme fra investeringsaktivitet	-3.508.575	-1.262.005
Afdrag på langfristet gæld	-818.948	-388.397
Ændring i kortfristet gæld til pengeinstitutter	0	-133.207.744
Ændring i pengestrømme fra koncernintern finansiering	-33.956.441	11.507.050
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet	-34.775.389	-122.089.091
Ændring i likvider	9.825.251	1.884.069
Likvider 1. oktober 2019	2.327.339	443.270
Likvider 30. september 2020	12.152.590	2.327.339
Likvider		
Likvide beholdninger	12.152.590	2.327.339
Likvider 30. september 2020	12.152.590	2.327.339



Noter

1. Særlige poster

Særlige poster omfatter væsentlige indtægter fra kompensationspakker fra den danske stat som følge af Covid-19, og udgør i alt t.kr. 1.181, der indregnes i bruttofortjenesten.

1/10 2019 - 30/9 2020 kr.	1/5 2019 - 30/9 2019 kr.
---------------------------------	--------------------------------

2. Øvrige finansielle omkostninger

Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	3.960.348	2.494.779
Andre finansielle omkostninger	717.534	305.329
4.677.882	2.800.108	

3. Skat af årets resultat

Skat af årets resultat	1.081.668	-339.864
Årets regulering af udskudt skat	5.274.185	244.052
6.355.853	-95.812	

4. Forslag til resultatdisponering

Overføres til overført resultat	22.534.396	0
Disponeret fra overført resultat	0	-339.703
Disponeret i alt	22.534.396	-339.703

5. Investeringsejendomme

Kostpris 1. oktober 2019	88.683.570	87.421.565
Overført fra projektejendomme	150.405.562	0
Tilgang i årets løb	3.758.649	1.262.005
Overførsler til aktiver bestemt for salg	-92.442.219	0
Kostpris 30. september 2020	150.405.562	88.683.570
Regulering til dagsværdi 1. oktober 2019	20.480.718	20.480.718
Årets regulering til dagsværdi	38.000.000	0
Overførsler til aktiver bestemt for salg	-58.480.718	0
Regulering til dagsværdi 30. september 2020	0	20.480.718
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2020	150.405.562	109.164.288



5. Investeringsejendomme (fortsat)

En investeringsejendom på Islands Brygge er sat til salg og overført til regnskabskategorien "aktiver til salg". Overførslen er sket til dagsværdi på overførselsdagen.

Fra regnskabskategorien projektejendomme er en færdiopført ejendom på Islandsbrygge overført og indregnet som investeringsejendom. Ejendommen udlejes fra september 2020 som serviceapartments efter STAY-konceptet.

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 og forventede forpligtelser fratrækkes.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

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

Vægtet gennemsnitlig afkastprocent 2,32

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 %	196.485	150.406	42.346
+ 0,5 %	126.330	150.406	-27.330



Noter

	30/9 2020 kr.	30/9 2019 kr.
6. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		
Tilgang i årets løb	28.000.000	0
Afgang i årets løb	-28.000.000	0
Kostpris 30. september 2020	0	0
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2020	0	0
7. Periodeafgrænsningsposter		
Periodeafgrænsningsposter består af forudbetalte forsikringer og andre omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår.		
8. Virksomhedskapital		
Virksomhedskapital 1. oktober 2019	5.000.000	5.000.000
	5.000.000	5.000.000
Aktiekapitalen består af 5.000 aktier a 1.000 kr. og multipla heraf. Kapitalen er ikke opdelt i klasser.		
9. Overført resultat		
Overført resultat 1. oktober 2019	76.376.359	76.716.062
Årets overførte overskud eller underskud	22.534.396	-339.703
	98.910.755	76.376.359
10. Hensættelser til udskudt skat		
Hensættelser til udskudt skat 1. oktober 2019	8.825.082	8.947.205
Regulering til primo	0	-366.175
Udskudt skat af årets resultat	5.274.186	244.052
	14.099.268	8.825.082



	30/9 2020 kr.	30/9 2019 kr.
11. Gæld til realkreditinstitutter		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	94.065.122	94.834.308
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-819.862</u>	<u>-818.490</u>
	<u>93.245.260</u>	<u>94.015.818</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>91.370.196</u>	<u>90.734.000</u>

12. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 93,2 mio. kr., er der givet pant i investeringstejendomme, der er indregnet som materielle anlægsaktiver, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2020 udgør 150 mio. kr.

13. Eventualposter

Eventualforpligtelser

Såfremt ejendommens serviceapartments overgår til ikke-momspligtig aktivitet, vil der pr. 30. september 2020 blive udløst en momsreguleringsforpligtigelse på ca. 41,9 mio. kr.

Selskabet har i forbindelse med byggeprojekter afgivet bygherre- og arbejdsgarantier til en samlet værdi på t.kr. 3.640 pr. 30. september 2020.

Der påhviler ikke selskabet yderligere eventualforpligtelser, garantier og sikkerhedsstillelser udover sædvanligt forretningsmæssigt forekomne.

Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med GSA Invest ApS, CVR-nr. 75358210 som administrationselskab 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.

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



Noter

14. Nærtstående parter

Transaktioner

Årets transaktioner med nærtstående parter er sket på markedslignende vilkår.

15. Reguleringer

Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver samt dagsværdireguleringer	-38.000.000	0
Avance ved afhændelse af anlægsaktiver	-250.074	0
Andre finansielle indtægter	0	-852.103
Øvrige finansielle omkostninger	4.677.882	2.800.108
Skat af årets resultat	6.355.853	-95.812
Udskudt skat	0	-366.175
Øvrige reguleringer	3	0
	<u>-27.216.336</u>	<u>1.486.018</u>

16. Ændring i driftskapital

Ændring i varebeholdninger	391.534.661	-56.037.341
Ændring i tilgodehavender	8.415.654	-5.645.309
Ændring i leverandørgæld, forudbetaling fra kunder og anden gæld	-194.122.122	187.763.486
Kostpris på projektejendom overført til investeringsejendomme	-150.405.562	0
	<u>55.422.631</u>	<u>126.080.836</u>



Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Walls Bryggen A/S er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en mellemstor klasse C-virksomhed.

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 driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter.

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 kurstab 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 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.

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 sambeskatte 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 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.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen.

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



Anvendt regnskabspraksis

Investeringsejendomme

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

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

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

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

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

Finansielle anlægsaktiver

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 nettorealiseringsværdien, nedskrives den enkelte projektejendom eller aktiv bestemt for salg til denne lavere værdi. Nedskrivningen indregnes i resultatopgørelsen.

Aktiver bestemt for salg

Aktiver til salg består af grunde og bygninger 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. Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.



Anvendt regnskabspraksis

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skatteilgodehavender 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. Skatteilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Walls Bryggen A/S solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatte 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 nettorealiseringsværdi.

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.

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.

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

2021-02-15 12:00:59Z

NEM ID 

Lars Nørgaard

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-748956423781

IP: 5.186.xxx.xxx

2021-02-15 12:46:26Z

NEM ID 

Jørgen Hjere Nonnemann

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-024957430472

IP: 62.44.xxx.xxx

2021-02-15 13:50:03Z

NEM ID 

Tom Lotz

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-656047359495

IP: 5.186.xxx.xxx

2021-02-15 14:32:27Z

NEM ID 

Jan Tøpholm

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-930365821564

IP: 87.49.xxx.xxx

2021-02-15 16:19:49Z

NEM ID 

Anders Steen Westermann

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-261961215412

IP: 188.183.xxx.xxx

2021-02-15 16:47:59Z

NEM ID 

Elan Schapiro

Statsautoriseret revisor

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

Serienummer: CVR:15915641-RID:1174558287756

IP: 212.98.xxx.xxx

2021-02-15 19:37:12Z

NEM ID 

Casper Moltke-Leth

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-386448814352

IP: 195.249.xxx.xxx

2021-02-15 22:02:06Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: GY11X-ZDKA0-GH1U7-87P8J-B3EZW-SOOED

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>