



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 2021 - 30. september 2022

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 24. marts 2023.

---

Casper Moltke-Leth  
Dirigent



## Indholdsfortegnelse

---

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	5
Hovedtal og nøgletal	6
Ledelsesberetning	7
<b>Årsregnskab 1. oktober 2021 - 30. september 2022</b>	
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Egenkapitalopgørelse	11
Noter	12
Anvendt regnskabspraksis	17



## Ledespåtegning

---

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2021 - 30. september 2022 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2021 - 30. september 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Lynge, den 24. marts 2023

### Direktion

Tom Lotz

Jørgen Hjere Nonnemann

### 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 2021 - 30. september 2022, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2021 - 30. september 2022 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

#### **Ledelsens ansvar for 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 24. marts 2023

### **Christensen Kjarulff**

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 15 91 56 41

Elan Schapiro

statsautoriseret revisor  
mne33765



## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	Walls Bryggen A/S Nymøllevej 6 3540 Lyngø
	CVR-nr.: 28 33 03 91
	Stiftet: 20. januar 2005
	Hjemsted: Allerød
	Regnskabsår: 1. oktober 2021 - 30. september 2022
<b>Bestyrelse</b>	Casper Moltke-Leth, Formand Jan Tøpholm Anders Steen Westermann Lars Nørgaard
<b>Direktion</b>	Tom Lotz Jørgen Hjere Nonnemann
<b>Revision</b>	Christensen Kjærulff Statsautoriseret Revisionsaktieselskab Store Kongensgade 68 1264 København K
<b>Modervirksomhed</b>	GSA Ejendomme A/S



## Hovedtal og nøgletal

---

	2021/22 t.kr.	2020/21 t.kr.	2019/20 t.kr.	2018/19 t.kr.	2017/18 t.kr.
<b>Resultatopgørelse:</b>					
Bruttofortjeneste	2.863	-886	-4.432	1.512	-396
Resultat af primær drift	2.344	-226	33.568	1.512	20.085
Finansielle poster, netto	1.093	457	-4.678	-1.948	-3.527
Årets resultat	2.681	180	22.534	-340	12.915
<b>Balance:</b>					
Balancesum	217.162	236.280	322.271	522.672	525.448
Investeringer i materielle anlægsaktiver	51	870	3.759	1.262	3.166
Egenkapital	106.771	104.091	103.911	81.376	81.716
<b>Nøgletal i %:</b>					
Likviditetsgrad	941,2	212,4	154,8	122,2	122,7
Soliditetsgrad	49,2	44,1	32,2	15,6	15,6
Egenkapitalforrentning	2,5	0,2	24,3	-0,4	17,2

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:

<b>Likviditetsgrad</b>	$\frac{\text{Omsætningsaktiver} \times 100}{\text{Kortfristede gældsforpligtelser}}$
<b>Soliditetsgrad</b>	$\frac{\text{Egenkapital ultimo} \times 100}{\text{Aktiver i alt ultimo}}$
<b>Egenkapitalforrentning</b>	$\frac{\text{Årets resultat} \times 100}{\text{Gennemsnitlig egenkapital}}$





## Ledelsesberetning

---

### Selskabets væsentligste aktiviteter

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

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 2.863 t.kr. mod -886 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 2.681 t.kr. mod 180 t.kr. sidste år.

Walls Bryggen A/S har igennem hele regnskabsåret bortfortaget investeringsejendommen Silver Arrow beliggende på Bryggen.

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

Ledelsen anser årets resultat som tilfredsstillende.

### Finansielle risici og brug af finansielle instrumenter

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

Selskabet anvender ikke finansielle instrumenter.

### 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 og eksisterende ejendomme, 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 resultat for det kommende regnskabsår på niveau med indeværende års resultat.

### Begivenheder efter regnskabsårets udløb

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



## Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september

---

<u>Note</u>	2021/22 kr.	2020/21 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>2.863.363</b>	<b>-886.025</b>
Værdiregulering af investeringsejendomme	180.723	659.636
Nedskrivninger af omsætningsaktiver, som overstiger normale nedskrivninger.	-700.000	0
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>2.344.086</b>	<b>-226.389</b>
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	1.739.888	1.720.689
1 Øvrige finansielle omkostninger	-647.352	-1.263.480
<b>Resultat før skat</b>	<b>3.436.622</b>	<b>230.820</b>
2 Skat af årets resultat	-756.057	-50.763
3 <b>Årets resultat</b>	<b>2.680.565</b>	<b>180.057</b>



## Balance 30. september

---

<u>Note</u>	2022 kr.	2021 kr.
<b>Aktiver</b>		
<b>Anlægsaktiver</b>		
4 Investeringsejendomme	152.167.327	151.935.392
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>152.167.327</u>	<u>151.935.392</u>
5 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	0	0
Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>152.167.327</u></b>	<b><u>151.935.392</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Aktiver bestemt for salg	5.900.000	6.600.000
Varebeholdninger i alt	<u>5.900.000</u>	<u>6.600.000</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	92.355	92.355
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	56.086.436	74.920.057
6 Udskudte skatteaktiver	1.506.425	1.932.475
Andre tilgodehavender	178.512	596.062
7 Periodeafgrænsningsposter	195.495	23.448
Tilgodehavender i alt	<u>58.059.223</u>	<u>77.564.397</u>
Likvide beholdninger	<u>1.035.091</u>	<u>180.119</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>64.994.314</u></b>	<b><u>84.344.516</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>217.161.641</u></b>	<b><u>236.279.908</u></b>



## Balance 30. september

---

<u>Note</u>	2022 kr.	2021 kr.
<b>Passiver</b>		
<b>Egenkapital</b>		
Virksomhedskapital	5.000.000	5.000.000
Overført resultat	101.771.377	99.090.812
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>106.771.377</b>	<b>104.090.812</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
8 Gæld til realkreditinstitutter	91.701.302	92.474.241
9 Skyldig skat	330.007	0
10 Anden gæld	11.453.721	0
Langfristede gældsforpligtelser i alt	103.485.030	92.474.241
Kortfristet del af langfristet gæld	2.722.700	820.779
Leverandører af varer og tjenesteydelser	563.668	581.682
Gæld til tilknyttede virksomheder	0	3.933.174
Skyldig selskabsskat til tilknyttede virksomheder	1.982.506	17.164.174
Anden gæld	1.636.360	17.215.046
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	6.905.234	39.714.855
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>110.390.264</b>	<b>132.189.096</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>217.161.641</b>	<b>236.279.908</b>
<b>11 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
<b>12 Eventualposter</b>		
<b>13 Nærtstående parter</b>		



## Egenkapitalopgørelse

---

	<b>Virksomhedskapital</b>	<b>Overført resultat</b>	<b>I alt</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Egenkapital 1. oktober 2020	5.000.000	98.910.755	103.910.755
Årets overførte overskud eller underskud	0	180.057	180.057
Egenkapital 1. oktober 2021	5.000.000	99.090.812	104.090.812
Årets overførte overskud eller underskud	0	2.680.565	2.680.565
	<b>5.000.000</b>	<b>101.771.377</b>	<b>106.771.377</b>



## Noter

---

	2021/22 kr.	2020/21 kr.
<b>1. Øvrige finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	0	580.732
Andre finansielle omkostninger	<u>647.352</u>	<u>682.748</u>
	<b><u>647.352</u></b>	<b><u>1.263.480</u></b>
<b>2. Skat af årets resultat</b>		
Skat af årets resultat	330.007	16.082.506
Årets regulering af udskudt skat	<u>426.050</u>	<u>-16.031.743</u>
	<b><u>756.057</u></b>	<b><u>50.763</u></b>
<b>3. Forslag til resultatdisponering</b>		
Overføres til overført resultat	<u>2.680.565</u>	<u>180.057</u>
<b>Disponeret i alt</b>	<b><u>2.680.565</u></b>	<b><u>180.057</u></b>
<b>4. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris 1. oktober 2021	151.275.756	150.405.562
Tilgang i årets løb	<u>51.212</u>	<u>870.194</u>
<b>Kostpris 30. september 2022</b>	<b><u>151.326.968</u></b>	<b><u>151.275.756</u></b>
Regulering til dagsværdi 1. oktober 2021	659.636	0
Årets regulering til dagsværdi	<u>180.723</u>	<u>659.636</u>
<b>Regulering til dagsværdi 30. september 2022</b>	<b><u>840.359</u></b>	<b><u>659.636</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. september 2022</b>	<b><u>152.167.327</u></b>	<b><u>151.935.392</u></b>

Investeringsejendommen er beliggende på Bryggen i København.

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 forpligtigelser fratrækkes.



## Noter

---

### 4. Investeringsejendomme (fortsat)

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

Nøglefaktorer anvendt ved beregningen af dagsværdien for ejendommen beliggende på Bryggen ved anvendelse af afkastbaeret model er:

- Afkastkrav: 2,62 %
- Nettolejeindtægt: 3.987 t.kr.

Følsomhedsanalyse:

Ændringer i afkastsatserne har væsentlig betydning for målingen af investeringsejendommene. Et fald i afkastsatsen fører alt andet lige til en stigning i markedsværdien. En stigning i afkastsatsen fører alt andet lige 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.
2,12	188.056	152.167	35.889
3,12	127.782	152.167	-24.385
		30/9 2022 kr.	30/9 2021 kr.

### 5. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Tilgang i årets løb	0	171.040.000
Afgang i årets løb	0	-171.040.000
<b>Kostpris 30. september 2022</b>	<b>0</b>	<b>0</b>



## Noter

---

	30/9 2022 kr.	30/9 2021 kr.
<b>6. Udskudte skatteaktiver</b>		
Udskudte skatteaktiver 1. oktober 2021	1.932.475	-14.099.268
Udskudt skat af årets resultat	<u>-426.050</u>	<u>16.031.743</u>
	<b><u>1.506.425</u></b>	<b><u>1.932.475</u></b>
Udskudt skat påhviler følgende poster:		
Materielle anlægsaktiver	-1.743.931	-1.858.172
Anden gæld	<u>3.250.356</u>	<u>3.790.647</u>
	<b><u>1.506.425</u></b>	<b><u>1.932.475</u></b>
<b>7. Periodeafgrænsningsposter</b>		
Periodeafgrænsningsposter består af forudbetalte forsikringer og andre omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår.		





## Noter

---

	30/9 2022 kr.	30/9 2021 kr.
<b>8. Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	92.524.002	93.295.020
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-822.700</u>	<u>-820.779</u>
	<b><u>91.701.302</u></b>	<b><u>92.474.241</u></b>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>89.717.400</u>	<u>90.544.178</u>
<b>9. Skyldig skat</b>		
Skyldig skat i alt	330.007	0
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Skyldig skat i alt</b>	<b><u>330.007</u></b>	<b><u>0</u></b>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>10. Anden gæld</b>		
Anden gæld i alt	13.353.721	0
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-1.900.000</u>	<u>0</u>
	<b><u>11.453.721</u></b>	<b><u>0</u></b>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>4.700.000</u>	<u>0</u>
<b>11. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 93 mio. kr., er der givet pant i investeringstejendomme, der er indregnet som materielle anlægsaktiver, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2022 udgør 152 mio. kr.		
<b>12. Eventualposter</b>		
<b>Eventualforpligtelser</b>		
Såfremt ejendommens serviceapartments overgår til ikke-momspligtig aktivitet, vil der pr. 30. september 2022 blive udløst en momsreguleringsforpligtigelse på ca. 22,7 mio. kr.		



## Noter

---

### 12. Eventualposter (fortsat)

#### Eventualforpligtelser (fortsat)

Selskabet har i forbindelse med byggeprojekter afgivet bygherre- og arbejdsgarantier til en samlet værdi på t.kr. 73 pr. 30. september 2022.

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 er 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 vedrørende selskabsskat fremgår af årsregnskabet for administrationsselskabet.

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

### 13. Nærtstående parter

#### Bestemmende indflydelse

GSA Ejendomme A/S, Lyng

Hovedaktionær

#### Transaktioner

Årets transaktioner med nærtstående parter er sket på markedsvilkår.



## 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.

I henhold til Årsregnskabslovens § 86, stk. 4 er der ikke udarbejdet pengestrømsopgørelse for virksomheden, idet denne er indeholdt i pengestrømsopgørelsen i koncernregnskabet for GSA Invest ApS, CVR nr. 75 35 82 10.

### 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

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

Virksomheden har som fortolkningsbidrag for indregning af nettoomsætning valgt IAS 11 og IAS 18.

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen 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.



## Anvendt regnskabspraksis

---

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

### 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 indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser mv.

### Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

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

### 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 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

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



## Anvendt regnskabspraksis

---

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

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

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

### Nedskrivning på anlægsaktiver

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

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

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

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

### Finansielle anlægsaktiver

#### Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

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

I balancen indregnes kapitalandele i tilknyttede virksomheder til den forholdsmæssige andel af virksomhedens regnskabsmæssige indre værdi. Denne opgøres efter modervirksomhedens regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab samt med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden. Negativ goodwill indregnes i resultatopgørelsen ved købet af kapitalandelen. Vedrører den negative goodwill overtagne eventualforpligtelser, indtægtsføres negativ goodwill først, når eventualforpligtelserne er afviklet eller bortfaldet.



## Anvendt regnskabspraksis

---

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder med regnskabsmæssig negativ indre værdi måles til 0 kr., og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives, i det omfang tilgodehavendet er uerholdeligt. I det omfang modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække en underbalance, der overstiger tilgodehavendet, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser.

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

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

### Varebeholdninger

Projektejendomme/aktiver til salg består af grunde og bygninger anskaffet med henblik på videreudvikling og salg.

Projektejendomme/aktiver til 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 nominal værdi.

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

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

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringsrentesats anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.



## Anvendt regnskabspraksis

---

### Periodeafgrænsningsposter

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

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

### Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster og for betalte acontoskatter.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med re-fusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som ”Tilgodehavende selskabsskat” eller ”Skyldig selskabsskat”.

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 måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen. Udskudt skat måles til nettorealisationsværdi.

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

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

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



## Anvendt regnskabspraksis

---

### Gældsforpligtelser

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

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

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

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



## Tom Lotz

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Tom Lotz

Direktør

ID: 514bb1c7-8a28-45f4-8b09-098c3468156d

Tidspunkt for underskrift: 24-03-2023 kl.: 14:19:36

Underskrevet med MitID



## Jørgen Hjere Nonnemann

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Jørgen Hjere Nonnemann

Direktør

ID: 42e6c796-ff3b-4f27-baa3-151c2d0b8e55

Tidspunkt for underskrift: 24-03-2023 kl.: 18:34:48

Underskrevet med MitID



## Casper Moltke-Leth

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Casper Moltke-Leth

Bestyrelsesformand

ID: e320adec-47f0-44c9-9820-20221ecded6a

Tidspunkt for underskrift: 24-03-2023 kl.: 18:49:26

Underskrevet med MitID



## Jan Tøpholm

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Jan Tøpholm

Bestyrelsesmedlem

ID: 85d49f24-cd01-418a-987a-2f40de890a26

Tidspunkt for underskrift: 27-03-2023 kl.: 13:48:51

Underskrevet med MitID



## Anders Steen Westermann

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Anders Steen Westermann

Bestyrelsesmedlem

ID: 12a99f52-9abf-454a-a36a-e1cc0c6e5246

Tidspunkt for underskrift: 24-03-2023 kl.: 22:20:25

Underskrevet med MitID



## Lars Nørgaard

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Lars Nørgaard

Bestyrelsesmedlem

ID: 387dcf63-dc51-4543-8068-93e29c143b6f

Tidspunkt for underskrift: 24-03-2023 kl.: 19:57:01

Underskrevet med MitID



## Elan Schapiro

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Elan Lieck Schapiro

Revisor

På vegne af CHRISTENSEN KJÆRULFF, STATSUTORI...

ID: 3fd646d3-680c-4323-8391-ee4aa900f7a0

Tidspunkt for underskrift: 27-03-2023 kl.: 20:07:32

Underskrevet med MitID



## Casper Moltke-Leth

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Casper Moltke-Leth

Dirigent

ID: e320adec-47f0-44c9-9820-20221ecded6a

Tidspunkt for underskrift: 28-03-2023 kl.: 03:16:04

Underskrevet med MitID



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

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