



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 A/S

Nymøllevej 6, 3450 Lyngø

CVR-nr. 87 95 52 14

## 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>
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
<b>Årsregnskab 1. maj 2016 - 30. april 2017</b>	
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	14



## Ledespåtegning

---

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. maj 2016 - 30. april 2017 for Walls 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 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

Anders Steen Westermann

Jan Tøpholm

Lars Nørgaard



## **Den uafhængige revisors revisionspåtegning**

---

### **Til kapitalejeren i Walls A/S**

#### **Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for Walls A/S for regnskabsåret 1. maj 2016 - 30. april 2017, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance 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 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

---

<b>Selskabet</b>	Walls A/S Nymøllevej 6 3450 Lyngø
	CVR-nr.: 87 95 52 14 Stiftet: 27. november 1979 Hjemsted: Allerød Regnskabsår: 1. maj 2016 - 30. april 2017 37. regnskabsår
<b>Bestyrelse</b>	Casper Moltke-Leth, Formand Anders Steen Westermann Jan Tøpholm Lars Nørgaard
<b>Direktion</b>	Tom Lotz, Administrerende direktør Jørgen Hjere Nonnemann, Viceadministrerende direktør
<b>Revision</b>	Christensen Kjærulff Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
<b>Modervirksomhed</b>	GSA Ejendomme A/S
<b>Dattervirksomheder</b>	Fredensborg Megastore ApS, Allerød Montenegro DK DOO, Montenegro
<b>Associeret virksomhed</b>	Amerac Properties Ltd, Cypern



## **Ledelsesberetning**

---

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets formål er køb, salg, udlejning og investering i fast ejendom og værdipapirer samt dermed beslægtet virksomhed.

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Årets resultat efter skat udgør -720 t.kr. mod 3.183 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat som forventet.





## Resultatopgørelse 1. maj - 30. april

---

<u>Note</u>	2016/17 kr.	2015/16 t.kr.
<b>Bruttotab</b>	<b>-480.911</b>	<b>-689</b>
1 Personaleomkostninger	-869.550	-712
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	0	-6
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>-1.350.461</b>	<b>-1.407</b>
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	-907.676	2.986
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	1.884.850	2.231
Andre finansielle indtægter	34.208	33
2 Øvrige finansielle omkostninger	-397.680	-532
<b>Resultat før skat</b>	<b>-736.759</b>	<b>3.311</b>
3 Skat af årets resultat	16.328	-128
<b>Årets resultat</b>	<b>-720.431</b>	<b>3.183</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Udbytte for regnskabsåret	25.000.000	0
Overføres til overført resultat	0	3.183
Disponeret fra overført resultat	-25.720.431	0
<b>Disponeret i alt</b>	<b>-720.431</b>	<b>3.183</b>



## Balance 30. april

<b>Aktiver</b>		2017	2016
<u>Note</u>		<u>kr.</u>	<u>t.kr.</u>
<b>Anlægsaktiver</b>			
4	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	0	0
	Materielle anlægsaktiver i alt	0	0
5	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	17.246.563	17.155
6	Kapitalandele i associerede virksomheder	1	0
	Finansielle anlægsaktiver i alt	17.246.564	17.155
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>17.246.564</b>	<b>17.155</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
7	Projektejendomme	15.926.130	15.876
	Varebeholdninger i alt	15.926.130	15.876
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	0	11
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	19.144.136	18.677
	Tilgodehavender hos associerede virksomheder	2	0
	Udskudte skatteaktiver	6.887.778	6.899
	Tilgodehavende selskabsskat	0	745
	Andre tilgodehavender	824.431	1.106
	Periodeafgrænsningsposter	48.097	132
	Tilgodehavender i alt	26.904.444	27.570
	Likvide beholdninger	462.798	322
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>43.293.372</b>	<b>43.768</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>60.539.936</b>	<b>60.923</b>



## Balance 30. april

---

<b>Passiver</b>		2017	2016
<u>Note</u>		<u>kr.</u>	<u>t.kr.</u>
<b>Egenkapital</b>			
8	Virksomhedskapital	3.861.119	3.861
9	Overført resultat	19.808.715	45.529
10	Foreslået udbytte for regnskabsåret	25.000.000	0
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>48.669.834</u></b>	<b><u>49.390</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
11	Deposita	202.279	196
	Selskabsskat	27.016	0
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>229.295</u>	<u>196</u>
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	67.427	66
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	104.873	186
	Gæld til tilknyttede virksomheder	11.190.944	10.774
	Selskabsskat	59.070	0
	Anden gæld	218.493	311
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>11.640.807</u>	<u>11.337</u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>11.870.102</u></b>	<b><u>11.533</u></b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b><u>60.539.936</u></b>	<b><u>60.923</u></b>
12	<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
13	<b>Eventualposter</b>		



## Noter

---

	2016/17 kr.	2015/16 t.kr.
<b>1. Personaleomkostninger</b>		
Lønninger og gager	819.374	663
Pensioner	46.304	45
Andre omkostninger til social sikring	3.872	4
	<b>869.550</b>	<b>712</b>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>1</u>
<b>2. Øvrige finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	393.697	530
Andre finansielle omkostninger	3.983	2
	<b>397.680</b>	<b>532</b>
<b>3. Skat af årets resultat</b>		
Skat af årets resultat	27.016	59
Årets regulering af udskudt skat	-43.344	69
	<b>-16.328</b>	<b>128</b>
	30/4 2017 kr.	30/4 2016 t.kr.
<b>4. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</b>		
Kostpris 1. maj 2016	<u>2.316.592</u>	<u>2.317</u>
<b>Kostpris 30. april 2017</b>	<b>2.316.592</b>	<b>2.317</b>
Af- og nedskrivninger 1. maj 2016	-2.316.592	-2.311
Årets afskrivninger	0	-6
<b>Af- og nedskrivninger 30. april 2017</b>	<b>-2.316.592</b>	<b>-2.317</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. april 2017</b>	<b>0</b>	<b>0</b>



## Noter

	30/4 2017 kr.	30/4 2016 t.kr.
<b>5. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder</b>		
Kostpris 1. maj 2016	183.417	183
<b>Kostpris 30. april 2017</b>	<b>183.417</b>	<b>183</b>
Opskrivninger 1. maj 2016	3.906.577	920
Årets resultat før afskrivninger på goodwill	-907.676	2.987
<b>Opskrivninger 30. april 2017</b>	<b>2.998.901</b>	<b>3.907</b>
Modregnet i tilgodehavender	14.064.245	13.065
<b>Modregnet i tilgodehavender og hensatte forpligtelser</b>	<b>14.064.245</b>	<b>13.065</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. april 2017</b>	<b>17.246.563</b>	<b>17.155</b>
<b>Tilknyttede virksomheder:</b>		
	<b>Hjemsted</b>	<b>Ejerandel</b>
Fredensborg Megastore ApS	Allerød	100 %
Montenegro DK DOO	Montenegro	100 %
<b>6. Kapitalandele i associerede virksomheder</b>		
Kostpris 1. maj 2016	43.065.761	43.066
<b>Kostpris 30. april 2017</b>	<b>43.065.761</b>	<b>43.066</b>
Opskrivninger 1. maj 2016	-43.065.760	-43.066
<b>Opskrivninger 30. april 2017</b>	<b>-43.065.760</b>	<b>-43.066</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. april 2017</b>	<b>1</b>	<b>0</b>
<b>Associerede virksomheder:</b>		
	<b>Hjemsted</b>	<b>Ejerandel</b>
Amerac Properties Ltd	Cypern	46 %
<b>7. Projektejendomme</b>		
Ejendomme under udvikling	15.926.130	15.876
	<b>15.926.130</b>	<b>15.876</b>



## Noter

---

	30/4 2017	30/4 2016
	kr.	t.kr.

I kostprisen indgår byggerenter med t.kr. 188. Beløbet er uændret i forhold til sidste år.

### 8. Virksomhedskapital

Virksomhedskapital 1. maj 2016	3.861.119	3.861
	<u>3.861.119</u>	<u>3.861</u>

Aktiekapitalen består af 386.111.898 aktier á 0,01 kr. og multipla heraf. Kapitalen er ikke opdelt i klasser.

### 9. Overført resultat

Overført resultat 1. maj 2016	45.529.146	42.346
Årets overførte overskud eller underskud	-25.720.431	3.183
	<u>19.808.715</u>	<u>45.529</u>

### 10. Foreslået udbytte for regnskabsåret

Udbytte 1. maj 2016	0	20.000
Udloddet udbytte	0	-20.000
Udbytte for regnskabsåret	25.000.000	0
	<u>25.000.000</u>	<u>0</u>

### 11. Deposita

Deposita	202.279	196
	<u>202.279</u>	<u>196</u>

Deposita betragtes som langfristet gældsforpligtigelse og forventes tilbagebetalt senere end 5 år fra balancedagen.

### 12. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har tinglyste ejerpantebreve på i alt 25.200 t.kr. Ejerpantebrevene er frie og ubehæftede og giver pant i projektejendomme til en bogført værdi af 15.876 t.kr.



### 13. Eventualposter

#### Eventualforpligtelser

Selskabet har indgået en huslejekontrakt med 6 måneders opsigelsesvarsel. Huslejeforpligtelse udgør 51 t.kr.

#### Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med GSA Invest ApS som administrationselskab og hæfter fra og med regnskabsåret 2012 ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter fra og med 1. juli 2012 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 kildeskatter af udbytte, renter og royalties udgør estimeret maksimalt: 945 t.kr.

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



## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Walls A/S er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

I henhold til årsregnskabslovens § 112, stk.1 er der ikke udarbejdet koncernregnskab. Årsregnskabet for Walls A/S og tilknyttede virksomheder indgår i koncernregnskabet for GSA Invest ApS, Allerød, CVR nr. 75358210.

### 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.

### Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiell post.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, omregnes til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældsforpligtelsens opståen eller indregning i seneste årsregnskab indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.





## Anvendt regnskabspraksis

---

Opfylder de udenlandske tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder kriterierne for selvstændige enheder, omregnes resultatopgørelserne til en gennemsnitlig valutakurs for perioden, og balanceposterne omregnes til balancedagens valutakurser. Kursdifferencer, som er opstået ved omregning af udenlandske tilknyttede virksomheders egenkapital ved årets begyndelse til balancedagens valutakurser, indregnes direkte på egenkapitalen. Dette gælder også kursdifferencer, som er opstået ved omregning af resultatopgørelser fra gennemsnitskurser til balancedagens valutakurser.

Ved indregning af udenlandske tilknyttede virksomheder, der er integrerede enheder, omregnes monetære poster til balancedagens kurs. Ikke-monetære poster omregnes til kursen på anskaffelsestidspunktet eller på tidspunktet for efterfølgende op- eller nedskrivning af aktivet. Resultatopgørelsens poster omregnes til transaktionsdagens kurs, idet poster afledt af ikke-monetære poster dog omregnes til historiske kurser for den ikke-monetære post.

Kursregulering af mellemværender med udenlandske tilknyttede virksomheder, der anses for en del af den samlede investering i tilknyttede virksomheder, indregnes direkte i egenkapitalen. Tilsvarende indregnes valutakursgevinster og valutakurstab på lån og afledte finansielle instrumenter, som er indgået til kurssikring af selvstændige udenlandske tilknyttede virksomheder, direkte i egenkapitalen.

## Resultatopgørelsen

### Bruttotab

Bruttotab omfatter indtægter fra salg af ejendomme, bolig- og erhvervsbyggerier samt udlejning. Salgssummen fra solgte ejendomme indregnes, når der er indgået en salgsaftale med køber og betingelser for handlen anses for opfyldt. For udviklings- og boligprojekter anses betingelser for handel opfyldt, når byggeriet er afsluttet og endeligt leveret til køber, og alle væsentligere elementer i salgsaftalen er udført.

### Lejeindtægter vedrørende projektejendomme

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Direkte omkostninger består af de til omsætning direkte henførbare omkostninger så som projektomkostninger, omkostninger til reovering, entrepriseomkostninger, liggetidsomkostninger, handelsomkostninger, direkte henførbare finansielle omkostninger samt regnskabsmæssig værdi af solgte ejendomme.

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

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.



## Anvendt regnskabspraksis

---

### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder og associerede 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 koncerngoodwill.

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af de associerede virksomheders resultat efter skat efter eliminering af forholdsmæssig andel af intern avance eller tab og fradrag af afskrivning på koncerngoodwill.

### 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 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

### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger.

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

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.



## Anvendt regnskabspraksis

---

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvor brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar 3-5 år

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

### Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver samt kapitalandele i dattervirksomheder og associerede 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.

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

### Finansielle anlægsaktiver

#### Kapitalandele i tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder indregnes i balancen 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.

Tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi indregnes uden værdi, og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives med modervirksomhedens andel af den negative indre værdi i det omfang, tilgodehavendet vurderes som uerholdeligt. Såfremt den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavender, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser i det omfang, modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække disse virksomheders underbalance.



## Anvendt regnskabspraksis

---

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

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

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder opgøres som forskellen mellem afståelsessummen og den regnskabsmæssige værdi af nettoaktiver på salgstidspunktet inklusive resterende koncerngoodwill samt forventede omkostninger til salg eller afvikling. Fortjeneste og tab indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

### Varebeholdninger

Projektejendomme består af grunde og bygninger anskaffet med henblik på videreudvikling og salg samt igangværende byggeprojekter for egen regning.

Projektejendomme måles til anskaffelsessum med tillæg af omkostninger knyttet til anskaffelsen, omkostninger til renovation, entrepriseomkostninger mv., liggeomkostninger samt direkte henførbare finansielle omkostninger.

Er nettorealiseringsværdien for varebeholdninger lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi. Nedskrivningen indregnes i resultatopgørelsen.

### 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.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

### 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.



## Anvendt regnskabspraksis

---

### 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.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Walls A/S solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildebeskatninger 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

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

# 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.”

## Anders Steen Westermann

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-261961215412

IP: 213.83.141.204

2017-09-22 10:05:26Z

NEM ID 

## Jørgen Hjere Nonnemann

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-024957430472

IP: 213.83.141.204

2017-09-22 10:28:37Z

NEM ID 

## Lars Nørgaard

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-748956423781

IP: 213.83.141.204

2017-09-22 15:29:12Z

NEM ID 

## Tom Lotz

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-656047359495

IP: 80.199.148.55

2017-09-22 15:55:56Z

NEM ID 

## Jan Tøpholm

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-930365821564

IP: 176.22.162.232

2017-09-24 16:04:33Z

NEM ID 

## Casper Moltke-Leth

Bestyrelsesformand

Serienummer: PID:9208-2002-2-386448814352

IP: 195.249.78.109

2017-09-25 07:24:54Z

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 08:45:32Z

NEM ID 

## Casper Moltke-Leth

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-386448814352

IP: 195.249.78.109

2017-09-25 09:06:19Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: WJB6Z-PI4EO-AH7KM-BE6DT-1QF8B-0713P

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](mailto: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>