

## **Stonewall Estate A/S**

Klubiensvej 11  
2150 Nordhavn  
CVR-nr. 32775934

## **Årsrapport 2017**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 20.06.2018

### **Dirigent**

---

Navn: Jens Faurschou

## Indholdsfortegnelse

	<b><u>Side</u></b>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2017	7
Balance pr. 31.12.2017	8
Egenkapitalopgørelse for 2017	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	13

## Virksomhedsoplysninger

### Virksomhed

Stonewall Estate A/S  
Klubiensvej 11  
2150 Nordhavn

CVR-nr.: 32775934  
Hjemsted: København  
Regnskabsår: 01.01.2017 - 31.12.2017

### Bestyrelse

Christian Faurschau, formand  
Christian Elneff Bonnesen  
Jens Faurschau

### Direktion

Jens Faurschau, direktør

### Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Weidekampsgade 6  
Postboks 1600  
0900 København C

## Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017 for Stonewall Estate A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2017 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Nordhavn, den 20.06.2018

### Direktion

Jens Faurschou  
direktør

### Bestyrelse

Christian Faurschou  
formand

Christian Elneff Bonnesen

Jens Faurschou

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

### Til kapitalejerne i Stonewall Estate A/S

#### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Stonewall Estate A/S for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017 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.

#### Væsentlig usikkerhed vedrørende fortsat drift

Uden at det har påvirket vores konklusion henviser vi til note 1 og ledelsesberetningen, hvor ledelsen bl.a. har redegjort for væsentlig usikkerhed omkring indregningen af tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.

#### 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 for 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. Fejlinformation 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 bl.a. 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 20.06.2018

### **Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

Ove Nielsen

statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne16614

## Ledelsesberetning

### Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet har omfattet investering i fast ejendom og hermed beslægtet virksomhed.

Selskabet ejer forsat ca. 250 m<sup>2</sup> kælderlokaler i ejendommen i Høje Taastrup.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat blev et underskud på 114 t.kr. Egenkapitalen udgør 1.768 t.kr. pr. 31.12.2017.

Selskabets kreditfaciliteter, der er stillet til rådighed af koncernens tilknyttede virksomheder, er fortsat til rådighed for selskabet og vil ikke blive krævet indfriet det kommende år.

Der er væsentlig usikkerhed forbundet med selskabets tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder. Selskabet har derfor indhentet en støtte- og tilbagetrædelseserklæring fra overliggende selskab i koncernen således, at selskabets gæld til tilknyttet virksomhed ikke forfalder indenfor det næste år. På baggrund heraf er regnskabet aflagt ud fra fortsat drift.

### Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.



## Resultatopgørelse for 2017

	<u>Note</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>
Nettoomsætning		21.000	37.471
Andre eksterne omkostninger		(95.074)	(78.611)
Ejendomsomkostninger		<u>(103.486)</u>	<u>(210.294)</u>
<b>Bruttoresultat</b>		<b>(177.560)</b>	<b>(251.434)</b>
Af- og nedskrivninger	2	<u>(10.424)</u>	<u>(312.606)</u>
<b>Driftsresultat</b>		<b>(187.984)</b>	<b>(564.040)</b>
Andre finansielle indtægter	3	194.026	154.703
Andre finansielle omkostninger	4	<u>(151.794)</u>	<u>(180.241)</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>(145.752)</b>	<b>(589.578)</b>
Skat af årets resultat	5	<u>31.999</u>	<u>346.824</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>(113.753)</u></b>	<b><u>(242.754)</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført til øvrige reserver		0	(838.295)
Overført resultat		<u>(113.753)</u>	<u>595.541</u>
		<b><u>(113.753)</u></b>	<b><u>(242.754)</u></b>

**Balance pr. 31.12.2017**

	<u>Note</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>
Grunde og bygninger		0	2.905.424
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	6	<b>0</b>	<b>2.905.424</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>0</b>	<b>2.905.424</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		5.549.795	2.702.198
Udskudt skat		81.898	27.421
Andre tilgodehavender		70.500	28.000
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		0	36.350
Periodeafgrænsningsposter		0	13.579
<b>Tilgodehavender</b>		<b>5.702.193</b>	<b>2.807.548</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>909</b>	<b>31</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>5.703.102</b>	<b>2.807.579</b>
<b>Aktiver</b>		<b>5.703.102</b>	<b>5.713.003</b>

**Balance pr. 31.12.2017**

	<u>Note</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>
Virksomhedskapital		500.000	500.000
Overført overskud eller underskud		<u>1.267.578</u>	<u>1.381.331</u>
<b>Egenkapital</b>		<b><u>1.767.578</u></b>	<b><u>1.881.331</u></b>
Udskudt skat		<u>22.478</u>	<u>0</u>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b><u>22.478</u></b>	<b><u>0</u></b>
Gæld til tilknyttede virksomheder		3.618.942	3.488.458
Anden gæld		<u>294.104</u>	<u>343.214</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>3.913.046</u></b>	<b><u>3.831.672</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b><u>3.913.046</u></b>	<b><u>3.831.672</u></b>
<b>Passiver</b>		<b><u>5.703.102</u></b>	<b><u>5.713.003</u></b>
Going concern	1		
Eventualforpligtelser	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		
Nærtstående parter med bestemmende indflydelse	9		

## Egenkapitaloppgørelse for 2017

	<b>Virksom- hedskapital kr.</b>	<b>Overført overskud eller underskud kr.</b>	<b>I alt kr.</b>
Egenkapital primo	500.000	1.381.331	1.881.331
Årets resultat	0	(113.753)	(113.753)
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>500.000</b>	<b>1.267.578</b>	<b>1.767.578</b>

## Noter

### 1. Going concern

Der er væsentlig usikkerhed forbundet med selskabets tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder. Selskabet har derfor indhentet en støtte- og tilbagetrædelseserklæring fra overliggende selskab i koncernen således, at selskabets gæld til tilknyttet virksomhed ikke forfalder indenfor det næste år. På baggrund heraf er regnskabet aflagt ud fra fortsat drift.

	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>2. Af- og nedskrivninger</b>		
Afskrivninger på materielle anlægsaktiver	13.347	17.796
Nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	0	300.000
Tab og gevinst ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver	(2.923)	(5.190)
	<b>10.424</b>	<b>312.606</b>
	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>3. Andre finansielle indtægter</b>		
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	194.026	154.634
Renteindtægter i øvrigt	0	69
	<b>194.026</b>	<b>154.703</b>
	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>4. Andre finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	142.955	156.315
Renteomkostninger i øvrigt	859	4.419
Øvrige finansielle omkostninger	7.980	19.507
	<b>151.794</b>	<b>180.241</b>
	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>5. Skat af årets resultat</b>		
Ændring af udskudt skat	(31.999)	(263.921)
Regulering vedrørende tidligere år	0	(46.553)
Refusion i sambeskatning	0	(36.350)
	<b>(31.999)</b>	<b>(346.824)</b>

## Noter

	<b>Grunde og bygninger kr.</b>
<b>6. Materielle anlægsaktiver</b>	
Kostpris primo	3.223.220
Afgange	<u>(3.116.375)</u>
<b>Kostpris ultimo</b>	<b><u>106.845</u></b>
Af- og nedskrivninger primo	(317.796)
Tilbageførsel af nedskrivninger	193.155
Årets afskrivninger	(13.347)
Tilbageførsel ved afgang	<u>31.143</u>
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b><u>(106.845)</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b><u>0</u></b>

### 7. Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Jens Faurschou Holding ApS som administrationselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. De sambeskattede selskabers samlede kendte nettoforpligtelse i sambeskatningen fremgår af administrationselskabets årsregnskab.

### 8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Der er ingen pantsætninger eller sikkerhedsstillelser.

### 9. Nærtstående parter med bestemmende indflydelse

FAS Invest ApS, CVR-nr. 32 77 45 04 ejer alle aktier i selskabet og har dermed bestemmende indflydelse på dette.

## Anvendt regnskabspraksis

### Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

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

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Resultatopgørelsen

#### Nettoomsætning

Nettoomsætningen omfatter årets optjente indtægter fra udlejning af ejendomme, lejligheder og øvrige erhvervslejemaal.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter hovedsageligt administrationsomkostninger, der afholdes til ledelse og administration af selskabet, herunder omkostninger til det administrative personale og ledelse samt kontorholdsoplysninger.

#### Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der er medgået til drift af virksomhedens ejendomsportefølje i regnskabsåret, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter og el, vand og varme, der ikke er opkrævet direkte hos lejerne.

#### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger opgjort ud fra henholdsvis de fastsatte restværdier og brugstider for de enkelte aktiver og gennemførte nedskrivningstest og af gevinster og tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

## Anvendt regnskabspraksis

### Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter, herunder renteindtægter fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder.

### Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder.

### Skat

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

Selskabet er sambeskattet med alle danske dattervirksomheder. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger, produktionsanlæg og maskiner samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

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

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger	50 år
-----------	-------

Forventede brugstider og restværdier revurderes årligt.

Materielle anlægsaktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

### Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.



## Anvendt regnskabspraksis

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

### **Tilgodehavende og skyldig sambeskatningsbidrag**

Aktuelle skyldige sambeskatningsbidrag eller tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat. Ved skattemæssige underskud indregnes kun tilgodehavende sambeskatningsbidrag, hvis underskuddet forventes udnyttet i sambeskatningen.

### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

### **Andre finansielle forpligtelser**

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.