

**Stonewall Estate A/S**

**CVR-nr. 32775934**

**Klubiensvej 11**

**2150 Nordhavn**

**Årsrapport 2015**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 23.06.2016

**Dirigent**

---

Navn: Jens Faurschou

## Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	4
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse for 2015	8
Balance pr. 31.12.2015	9
Egenkapitalopgørelse for 2015	11
Noter	12

## **Virksomhedsoplysninger**

### **Virksomhed**

Stonewall Estate A/S  
Klubiensvej 11  
2150 Nordhavn

CVR-nr.: 32775934  
Hjemsted: København  
Regnskabsår: 01.01.2015 - 31.12.2015

### **Bestyrelse**

Christian Faurschou, formand  
Christian Elneff Bonnesen  
Jens Faurschou

### **Direktion**

Jens Faurschou, administrerende 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 01.01.2015 - 31.12.2015 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. 31.12.2015 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 23.06.2016

### Direktion

Jens Faurschou  
administrerende direktør

### Bestyrelse

Christian Faurschou  
formand

Christian Elneff Bonnesen

Jens Faurschou

## Den uafhængige revisors erklæringer

### Til kapitalejerne i Stonewall Estate A/S

#### Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Stonewall Estate A/S for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

#### 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.

#### Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

#### Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tilføjelse til den udførte revision af årsregnskabet.

Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

København, den 23.06.2016

#### Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Ove Nielsen  
statsautoriseret revisor

CVR-nr. 33963556

## Ledelsesberetning

### Hovedaktivitet

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

Selskabet ejer fortsat ca. 400 m<sup>2</sup>, herunder en ejerlejlighed i ejendommen Høje Taastrup.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat blev et underskud på 1.991 t.kr. Egenkapitalen udgør 2.124 t.kr. pr. 31.12.2015.

Selskabets kreditfaciliteter, der er stillet til rådighed af koncernens bankforbindelse gennem tilknyttede virksomheder, er fortsat til rådighed for selskabet.

Selskabet har efter regnskabsårets udløb afhændet ejerlejligheden i Høje Taastrup for et beløb i niveau med den pr. 31.12.2015 indregnede værdi.

### Begivenheder efter balancedagen

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

## 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 erhvervslejemål.

#### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme og dermed forbundne finansielle forpligtelser

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme og dermed forbundne finansielle forpligtelser omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme og forbundne finansielle forpligtelser til dagsværdi.

#### 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 kontorholdsomkostninger.

## Anvendt regnskabspraksis

### 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 består af regnskabsårets gevinster og tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

### 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

### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme og dertil knyttet driftsmateriel og inventar måles til dagsværdi, svarende til en vurderet markedspris på basis af skønnede afkastkrav. Dagsværdien er ikke nødvendigvis udtryk for en for selskabet acceptabel salgspris.

Reguleringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen. Ledelsen har valgt at henlægge reguleringen af dagsværdien af investeringsejendommen og tilhørende forpligtelse med fradrag af udskudt skat via resultatdisponeringen til reserve for dagsværdi på investeringsaktiver, som er en fri reserve.

### Tilgodehavender

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



## Anvendt regnskabspraksis

### Tilgodehavende og skyldig selskabsskat

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, der er reguleret for betalt acontoskat.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

### 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.

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.

### Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

### Andre finansielle forpligtelser

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

## Resultatopgørelse for 2015

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 t.kr.</u>
Nettoomsætning		0	1.516
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		(727.985)	1.940
Andre eksterne omkostninger		(564.921)	(1.403)
Ejendomsomkostninger		<u>(200.272)</u>	<u>(492)</u>
<b>Bruttoresultat</b>		<b>(1.493.178)</b>	<b>1.561</b>
Af- og nedskrivninger	1	<u>(250.000)</u>	<u>1.055</u>
<b>Driftsresultat</b>		<b>(1.743.178)</b>	<b>2.616</b>
Andre finansielle indtægter	2	153.055	161
Andre finansielle omkostninger	3	<u>(925.209)</u>	<u>(1.635)</u>
<b>Resultat af ordinære aktiviteter før skat</b>		<b>(2.515.332)</b>	<b>1.142</b>
Skat af ordinært resultat	4	<u>524.047</u>	<u>(401)</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>(1.991.285)</u></b>	<b><u>741</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Øvrige reserver		(1.624.455)	(3.593)
Overført resultat		<u>(366.830)</u>	<u>4.334</u>
		<b>(1.991.285)</b>	<b>741</b>

**Balance pr. 31.12.2015**

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 t.kr.</u>
Investeringsejendomme		2.125.000	5.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	5	<b>2.125.000</b>	<b>5.000</b>
Andre tilgodehavender		0	4.000
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>	6	<b>0</b>	<b>4.000</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>2.125.000</b>	<b>9.000</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		973.858	0
Andre tilgodehavender		7.500	15.375
Tilgodehavende selskabsskat	7	4.047	0
<b>Tilgodehavender</b>		<b>985.405</b>	<b>15.375</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>16.357</b>	<b>1.086</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>1.001.762</b>	<b>16.461</b>
<b>Aktiver</b>		<b>3.126.762</b>	<b>25.461</b>

**Balance pr. 31.12.2015**

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 t.kr.</u>
Virksomhedskapital	8	500.000	500
Øvrige reserver		838.295	2.463
Overført overskud eller underskud		785.791	1.153
<b>Egenkapital</b>		<b><u>2.124.086</u></b>	<b><u>4.116</u></b>
Udskudt skat		236.500	757
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b><u>236.500</u></b>	<b><u>757</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter		0	1
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>0</u></b>	<b><u>1</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter		0	4.920
Bankgæld		0	5.867
Gæld til tilknyttede virksomheder		385.884	8.908
Skyldig selskabsskat	9	0	364
Anden gæld		380.292	528
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>766.176</u></b>	<b><u>20.587</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b><u>766.176</u></b>	<b><u>20.588</u></b>
<b>Passiver</b>		<b><u>3.126.762</u></b>	<b><u>25.461</u></b>
Eventualforpligtelser	10		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	11		
Nærtstående parter med bestemmende indflydelse	12		

**Egenkapitalopgørelse for 2015**

	<b>Virksom- hedskapital kr.</b>	<b>Øvrige re- server kr.</b>	<b>Overført overskud eller under- skud kr.</b>	<b>I alt kr.</b>
Egenkapital primo	500.000	2.462.750	1.152.621	4.115.371
Årets resultat	0	(1.624.455)	(366.830)	(1.991.285)
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>500.000</b>	<b>838.295</b>	<b>785.791</b>	<b>2.124.086</b>

## Noter

	<u>2015</u> <u>kr.</u>	<u>2014</u> <u>t.kr.</u>
<b>1. Af- og nedskrivninger</b>		
Tab og gevinst ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver	250.000	(1.055)
	<u>250.000</u>	<u>(1.055)</u>
	<u>2015</u> <u>kr.</u>	<u>2014</u> <u>t.kr.</u>
<b>2. Andre finansielle indtægter</b>		
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	8.000	8
Renteindtægter i øvrigt	145.055	153
	<u>153.055</u>	<u>161</u>
	<u>2015</u> <u>kr.</u>	<u>2014</u> <u>t.kr.</u>
<b>3. Andre finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	344.507	1.008
Renteomkostninger i øvrigt	146.928	559
Dagsværdireguleringer	400.000	0
Øvrige finansielle omkostninger	33.774	68
	<u>925.209</u>	<u>1.635</u>
	<u>2015</u> <u>kr.</u>	<u>2014</u> <u>t.kr.</u>
<b>4. Skat af ordinært resultat</b>		
Aktuel skat	(4.047)	364
Ændring af udskudt skat	(520.000)	(73)
Regulering vedrørende tidligere år	0	110
	<u>(524.047)</u>	<u>401</u>

## Noter

	<b>Investerings- ejendomme kr.</b>
<b>5. Materielle anlægsaktiver</b>	
Kostpris primo	1.780.750
Tilgange	102.985
Afgange	(833.530)
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>1.050.205</b>
Opskrivninger primo	3.631.780
Tilbageførsel ved afgange	(1.597.983)
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b>2.033.797</b>
Af- og nedskrivninger primo	(412.530)
Årets nedskrivninger	(727.985)
Tilbageførsel ved afgange	181.513
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>(959.002)</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>2.125.000</b>
	<b>Andre tilgo- dehavender kr.</b>
<b>6. Finansielle anlægsaktiver</b>	
Kostpris primo	4.000.000
Afgange	(4.000.000)
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>0</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>0</b>

## 7. Tilgodehavende selskabsskat

Beløbet vedrører tilgodehavende sambeskatningsbidrag i koncernen vedrørende indkomståret 2015.

## 8. Virksomhedskapital

Virksomhedskapitalen består af aktier af pålydende 1 kr. eller multipla heraf.

## 9. Skyldig selskabsskat

Beløbet vedrører skyldigt sambeskatningsbidrag i koncernen vedrørende indkomståret 2014.

## Noter

### **10. Eventualforpligtelser**

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Jens Faurschou Holding ApS som administrationselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom fra og med regnskabsåret 2013 for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og fra og med 1. juli 2012 ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber.

### **11. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Der er ingen pantsætninger eller eventualforpligtelser.

### **12. Nærtstående parter med bestemmende indflydelse**

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