

Stonewall Estate A/S

Klubiensvej 11
2150 Nordhavn
CVR-nr. 32775934

Årsrapport 2016

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 21.06.2017

Dirigent

Navn: Jens Faurshou

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2016	7
Balance pr. 31.12.2016	8
Egenkapitalopgørelse for 2016	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	14

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Stonewall Estate A/S
Klubiensvej 11
2150 Nordhavn

CVR-nr.: 32775934

Hjemsted: København

Regnskabsår: 01.01.2016 - 31.12.2016

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 01.01.2016 - 31.12.2016 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. 31.12.2016 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 21.06.2017

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 01.01.2016 - 31.12.2016, 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. 31.12.2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016 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 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 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. 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 brugerne 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, bedviste 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.

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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Vores ansvar er herudover 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 21.06.2017

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr.: 33963556

Ove Nielsen

statsautoriseret revisor

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

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

Selskabet ejer fortsat ca. 250 m² kælderlokaler i ejendommen Høje Taastrup samt en ejerlejlighed på Lundtoftegade i København N.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat blev et underskud på 243 t.kr. Egenkapitalen udgør 1.881 t.kr. pr. 31.12.2016.

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

Begivenheder efter balancedagen

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

Resultatopgørelse for 2016

	<u>Note</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>	<u>2015</u> <u>kr.</u>
Nettoomsætning		37.471	0
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		0	(727.985)
Andre eksterne omkostninger		(78.613)	(564.920)
Ejendomsomkostninger		<u>(210.293)</u>	<u>(200.273)</u>
Bruttoresultat		(251.435)	(1.493.178)
Af- og nedskrivninger	1	<u>(312.606)</u>	<u>(250.000)</u>
Driftsresultat		(564.041)	(1.743.178)
Andre finansielle indtægter	2	154.703	153.055
Andre finansielle omkostninger	3	<u>(180.240)</u>	<u>(925.209)</u>
Resultat før skat		(589.578)	(2.515.332)
Skat af årets resultat	4	<u>346.824</u>	<u>524.047</u>
Årets resultat		<u>(242.754)</u>	<u>(1.991.285)</u>
Forslag til resultatdisponering			
Overført til øvrige reserver		(838.295)	(1.624.455)
Overført resultat		<u>595.541</u>	<u>(366.830)</u>
		<u>(242.754)</u>	<u>(1.991.285)</u>

Balance pr. 31.12.2016

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Grunde og bygninger		2.905.424	0
Investeringsjendomme		0	2.125.000
Materielle anlægsaktiver	5	2.905.424	2.125.000
Anlægsaktiver		2.905.424	2.125.000
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		2.702.198	973.858
Udskudt skat	6	27.421	0
Andre tilgodehavender		28.000	7.500
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		36.350	4.047
Periodeafgrænsningsposter		13.579	0
Tilgodehavender		2.807.548	985.405
Likvide beholdninger		31	16.357
Omsætningsaktiver		2.807.579	1.001.762
Aktiver		5.713.003	3.126.762

Balance pr. 31.12.2016

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Virksomhedskapital	7	500.000	500.000
Øvrige reserver		0	838.295
Overført overskud eller underskud		<u>1.381.332</u>	<u>785.791</u>
Egenkapital		<u>1.881.332</u>	<u>2.124.086</u>
Udskudt skat	6	<u>0</u>	<u>236.500</u>
Hensatte forpligtelser		<u>0</u>	<u>236.500</u>
Gæld til tilknyttede virksomheder		3.488.459	385.884
Anden gæld		<u>343.212</u>	<u>380.292</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>3.831.671</u>	<u>766.176</u>
Gældsforpligtelser		<u>3.831.671</u>	<u>766.176</u>
Passiver		<u>5.713.003</u>	<u>3.126.762</u>
Eventualforpligtelser	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		
Nærtstående parter med bestemmende indflydelse	10		

Egenkapitaloppgørelse for 2016

	Virksomheds- kapital kr.	Øvrige reserver kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	500.000	838.295	785.791	2.124.086
Årets resultat	0	(838.295)	595.541	(242.754)
Egenkapital ultimo	500.000	0	1.381.332	1.881.332

Noter

	2016	2015
	kr.	kr.
1. Af- og nedskrivninger		
Afskrivninger på materielle anlægsaktiver	17.796	0
Nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	300.000	0
Tab og gevinst ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver	(5.190)	250.000
	312.606	250.000
	2016	2015
	kr.	kr.
2. Andre finansielle indtægter		
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	154.634	8.000
Renteindtægter i øvrigt	69	145.055
	154.703	153.055
	2016	2015
	kr.	kr.
3. Andre finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	156.314	344.507
Renteomkostninger i øvrigt	4.419	146.928
Dagsværdireguleringer	0	400.000
Øvrige finansielle omkostninger	19.507	33.774
	180.240	925.209
	2016	2015
	kr.	kr.
4. Skat af årets resultat		
Aktuel skat	0	(4.047)
Ændring af udskudt skat	(263.921)	(520.000)
Regulering vedrørende tidligere år	(46.553)	0
Refusion i sambeskatning	(36.350)	0
	(346.824)	(524.047)

Noter

	Grunde og bygninger kr.	Investe- rings- ejendomme kr.
5. Materielle anlægsaktiver		
Kostpris primo	0	1.050.205
Tilgange	3.223.220	0
Afgange	0	(1.050.205)
Kostpris ultimo	3.223.220	0
Opskrivninger primo	0	2.033.797
Tilbageførsel ved afgange	0	(2.033.797)
Opskrivninger ultimo	0	0
Af- og nedskrivninger primo	0	(959.002)
Årets nedskrivninger	(300.000)	0
Årets afskrivninger	(17.796)	0
Tilbageførsel ved afgange	0	959.002
Af- og nedskrivninger ultimo	(317.796)	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	2.905.424	0
	2016	2015
	kr.	kr.
6. Udskudt skat		
Materielle anlægsaktiver	27.421	(236.500)
	27.421	(236.500)

7. Virksomhedskapital

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

8. 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.

Noter

9. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Der er ingen pantsætninger eller sikkerhedsstillelser.

10. 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.

Selskabet er ultimo 2016 overgået til anvendelse af kostpris på ejendomme i forbindelse med implementering af den ændrede årsregnskabslov og som konsekvens af, at selskabet i starten af året solgte sin sidste investeringsejendom. Der er ikke ændret i sammenligningstallene, da overgangen ikke har indflydelse på resultatet eller egenkapitalen, da dagsprisen af den sidste investeringsejendom pr. 31.12.2015 stod nedskrevet til den faktiske salgspris i 2016.

Årsregnskabet er i øvrigt 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

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme og dermed forbundne finansielle forpligtelser omfattede i sammenligningsåret reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme og forbundne finansielle forpligtelser målt til kostpris eller genanskaffelsespris, hvis denne var lavere på balancedagen.

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.

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

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.

Anvendt regnskabspraksis

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme, jf. sammenligningstallene, blev målt til dagsværdi.

Reguleringer i dagsværdien, jf. sammenligningstallene, blev indregnet i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel 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.

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 selskabsskat

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

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.