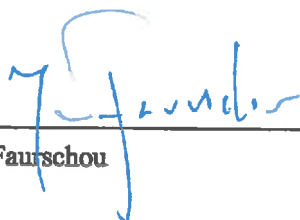


**Stonewall Estate A/S**  
**CVR-nr. 32775934**

**Årsrapport 2013**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 30.05.2014

**Dirigent**



Navn: Jens Faurschou

## Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	4
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse for 2013	8
Balance pr. 31.12.2013	9
Egenkapitalopgørelse for 2013	11
Noter	12

## **Virksomhedsoplysninger**

### **Virksomhed**

Stonewall Estate A/S  
Klubiensvej 11  
2150 Nordhavn

CVR-nr.: 32775934

Hjemsted: København

Regnskabsår: 01.01.2013 - 31.12.2013

### **Bestyrelse**

Michael Thorsen Elgaard, formand  
Jens Faurschou  
Christian Elneff Bonnesen  
Lars Schjødt Hansen

### **Direktion**

Jens Faurschou, administrerende direktør

### **Revisor**

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Weidekampsgade 6  
0900 København C

## Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2013 - 31.12.2013 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. 31.12.2013 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2013 - 31.12.2013.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.


København, den 30.05.2014

### Direktion




Jens Faurschou  
administrerende direktør

### Bestyrelse



Michael Thorsen Elgaard  
formand



Jens Faurschou



Christian Eneff Bonnesen



Lars Schjødt Hansen

## 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 01.01.2013 - 31.12.2013, 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. 31.12.2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2013 - 31.12.2013 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### Udtalelse om ledelsesberetningen

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

Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnska-bet.

København, den 30.05.2014

#### Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab



Ove Nielsen  
statsautoriseret revisor

## Ledelsesberetning

### Hovedaktivitet

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

Selskabet har ejet en ejendom i Amaliegade i København og en ejendom i Høje Taastrup. Ejendommen i Amaliegade, som er langt den største af de to ejendomme, er blevet solgt med regnskabsmæssig virkning primo 2014.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat blev et overskud på 161 t.kr. Egenkapitalen udgør 3.375 t.kr. pr. 31.12.2013.

Ejendommen i Amaliegade er indregnet til den opnåede salgssum. Ejendommen i Høje Taastrup er indregnet til den aktuelle markedsvurdering.

Salget af ejendommen i Amaliegade frigiver betydelig likviditet, hvilket er positivt for selskabet.

Ejendommen i Høje Taastrup er ca. 75% udlejet, og de resterende m<sup>2</sup> forventes at blive udlejet i 1. halvår 2014. Det er selskabets plan at bibeholde denne ejendom og således selv stå for en planlagt ombygning.

De nuværende kreditfaciliteter, der er stillet til rådighed af koncernens bankforbindelse gennem tilknyttede virksomheder i koncernen, er fortsat til rådighed for Stonewall Estate A/S. Ombygningen af ejendommen i Høje Taastrup forventes finansieret ved realkreditlån.

Det er ledelsens opfattelse, at der med salget af ejendommen i Amaliegade og udlejningen af ejendommen i Høje Taastrup er grundlag for en tilfredsstillende drift i de kommende år.

### Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag i øvrigt 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.

### Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder

Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder består af renteindtægter mv. 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

### Investeringsjendomme

Investeringsjendomme 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 investeringsjendommen 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.

### 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.

## Anvendt regnskabspraksis

### Periodeafgrænsningsposter

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

### 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 2013**

	<u>Note</u>	<u>2013 kr.</u>	<u>2012 t.kr.</u>
Nettoomsætning		2.551.746	2.515
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		1.991.000	271
Andre eksterne omkostninger		(1.254.432)	(1.262)
Ejendomsomkostninger		<u>(1.159.804)</u>	<u>(1.636)</u>
<b>Driftsresultat</b>		<b>2.128.510</b>	<b>(112)</b>
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder		9.468	0
Andre finansielle omkostninger	2	<u>(1.946.520)</u>	<u>(1.826)</u>
<b>Resultat af ordinære aktiviteter før skat</b>		<b>191.458</b>	<b>(1.938)</b>
Skat af ordinært resultat	3	<u>(30.932)</u>	<u>482</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>160.526</u></b>	<b><u>(1.456)</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Øvrige reserver		1.533.356	204
Overført resultat		<u>(1.372.830)</u>	<u>(1.660)</u>
		<b><u>160.526</u></b>	<b><u>(1.456)</u></b>

**Balance pr. 31.12.2013**

	<u>Note</u>	<u>2013 kr.</u>	<u>2012 t.kr.</u>
Investeringsejendomme		64.000.000	61.703
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	4	<u>64.000.000</u>	<u>61.703</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		<u>64.000.000</u>	<u>61.703</u>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		88.330	0
Andre tilgodehavender		173.272	862
Tilgodehavende selskabsskat		0	79
Periodeafgrænsningsposter		0	98
<b>Tilgodehavender</b>		<u>261.602</u>	<u>1.039</u>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<u>261.602</u>	<u>1.039</u>
<b>Aktiver</b>		<u><u>64.261.602</u></u>	<u><u>62.742</u></u>

**Balance pr. 31.12.2013**

	<u>Note</u>	<u>2013 kr.</u>	<u>2012 t.kr.</u>
Virksomhedskapital	5	500.000	500
Øvrige reserver		6.055.937	4.523
Overført overskud eller underskud		<u>(3.181.187)</u>	<u>(1.808)</u>
<b>Egenkapital</b>		<u><b>3.374.750</b></u>	<u><b>3.215</b></u>
Udskudt skat		829.654	798
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<u><b>829.654</b></u>	<u><b>798</b></u>
Gæld til realkreditinstitutter		42.022.053	42.602
Bankgæld		<u>3.698.801</u>	<u>4.480</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		<u><b>45.720.854</b></u>	<u><b>47.082</b></u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		727.000	513
Gæld til tilknyttede virksomheder		11.697.939	9.389
Anden gæld		<u>1.911.405</u>	<u>1.745</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<u><b>14.336.344</b></u>	<u><b>11.647</b></u>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<u><b>60.057.198</b></u>	<u><b>58.729</b></u>
<b>Passiver</b>		<u><b>64.261.602</b></u>	<u><b>62.742</b></u>
Begivenheder efter balancedagen	1		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		
Nærtstående parter med bestemmende indflydelse	7		

**Egenkapitalopgørelse for 2013**

	<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	4.522.581	(1.808.357)	3.214.224
Årets resultat	0	1.533.356	(1.372.830)	160.526
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>500.000</b>	<b>6.055.937</b>	<b>(3.181.187)</b>	<b>3.374.750</b>

## Noter

### 1. Begivenheder efter balancedagen

Selskabet har i 2014 solgt ejendommen i Amaliegade for 51 mio.kr.

	<u>2013</u> kr.	<u>2012</u> t.kr.
<b>2. Andre finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	1.153.223	821
Renteomkostninger i øvrigt	732.960	998
Øvrige finansielle omkostninger	60.337	7
	<u>1.946.520</u>	<u>1.826</u>

	<u>2013</u> kr.	<u>2012</u> t.kr.
<b>3. Skat af ordinært resultat</b>		
Ændring af udskudt skat	30.932	(482)
	<u>30.932</u>	<u>(482)</u>

	<u>Investerings- ejendomme</u> kr.
<b>4. Materielle anlægsaktiver</b>	
Kostpris primo	55.672.892
Tilgange	306.000
<b>Kostpris ultimo</b>	<u>55.978.892</u>
Opskrivninger primo	10.124.662
Årets opskrivninger	2.500.000
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<u>12.624.662</u>
Af- og nedskrivninger primo	(4.094.554)
Årets nedskrivninger	(509.000)
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<u>(4.603.554)</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<u>64.000.000</u>

### 5. Virksomhedskapital

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

## Noter

### **6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Selskabet har udover prioritetsgælden samt ejerpantebreve på i alt 12 mio.kr. ingen pantsætninger eller eventuel forpligtelser.

### **7. 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.