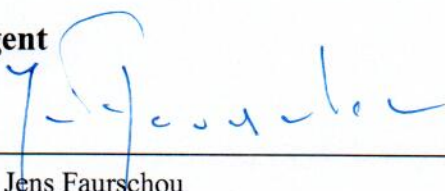


Stonewall Estate A/S
CVR-nr. 32775934

Årsrapport 2014

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 09.06.2015

Dirigent



Navn: Jens Faurschou

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	4
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse for 2014	8
Balance pr. 31.12.2014	9
Egenkapitalopgørelse for 2014	11
Noter	12

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Stonewall Estate A/S
Klubiensvej 11
2150 Nordhavn

CVR-nr.: 32775934

Hjemsted: København

Regnskabsår: 01.01.2014 - 31.12.2014

Bestyrelse

Jens Faurschou, formand
Michael Thorsen Elgaard
Christian Elneff Bonnesen

Direktion

Michael Thorsen Elgaard, administrerende direktør

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Weidekampsgade 6
0900 København C

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2014 - 31.12.2014 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. 31.12.2014 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2014 - 31.12.2014.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

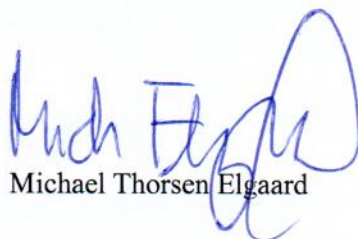
København, den 09.06.2015

Direktion

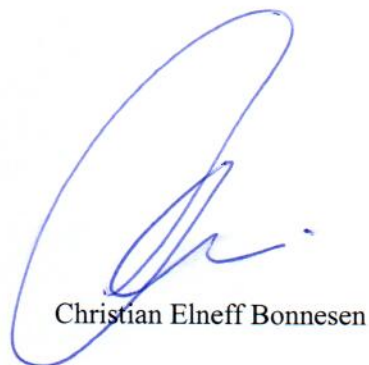
Michael Thorsen Elgaard
administrerende direktør

Bestyrelse

Jens Faurschou
formand



Michael Thorsen Elgaard



Christian Elneff Bonnesen

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 01.01.2014 - 31.12.2014, 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. 31.12.2014 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2014 - 31.12.2014 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Udtalelse om ledelsesberetningen

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

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

København, den 09.06.2015

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, der blev solgt primo 2014, og ejer en ejendom i Høje Taastrup, der delvist er blevet solgt i december 2014.

Selskabet ejer fortsat ca. 800 m², herunder en ejerlejlighed i ejendommen Høje Taastrup.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat blev et overskud på 741 t.kr. Egenkapitalen udgør 4.115 t.kr. pr. 31.12.2014.

Salget af selskabets ejendomme er og vil fortsat frigive betydelig likviditet, hvilket er positivt for selskabet.

Selskabets kreditfaciliteter, der er stillet til rådighed af koncernens bankforbindelse gennem tilknyttede virksomheder i koncernen, er fortsat til rådighed for selskabet, men kreditfaciliteterne vil blive nedbragt i forbindelse med salg af selskabets ejendomme, som medfører et mindre likviditetsbehov i selskabet.

Begivenheder efter balancedagen

Der er 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 af består af regnskabsårets gevinster og tab ved salg af materielle og immaterielle 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

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 nominel værdi.

Skyldig og tilgodehavende selskabsskat

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

Resultatopgørelse for 2014

	<u>Note</u>	<u>2014 kr.</u>	<u>2013 t.kr.</u>
Nettoomsætning		1.511.333	2.553
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		1.940.408	1.991
Andre eksterne omkostninger		(1.402.681)	(1.256)
Ejendomsomkostninger		<u>(490.191)</u>	<u>(1.161)</u>
Bruttoresultat		1.558.869	2.127
Af- og nedskrivninger	2	<u>1.055.132</u>	<u>0</u>
Driftsresultat		2.614.001	2.127
Andre finansielle indtægter	3	160.986	9
Andre finansielle omkostninger	4	<u>(1.633.735)</u>	<u>(1.945)</u>
Resultat af ordinære aktiviteter før skat		1.141.252	191
Skat af ordinært resultat	5	<u>(400.632)</u>	<u>(31)</u>
Årets resultat		<u>740.620</u>	<u>160</u>
Forslag til resultatdisponering			
Øvrige reserver		(3.593.187)	1.533
Overført resultat		<u>4.333.807</u>	<u>(1.373)</u>
		<u>740.620</u>	<u>160</u>

Balance pr. 31.12.2014

	<u>Note</u>	<u>2014 kr.</u>	<u>2013 t.kr.</u>
Investeringsejendomme		5.000.000	64.000
Materielle anlægsaktiver	6	5.000.000	64.000
Andre tilgodehavender		4.000.000	0
Finansielle anlægsaktiver	7	4.000.000	0
Anlægsaktiver		9.000.000	64.000
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	88
Andre tilgodehavender		15.375.000	174
Tilgodehavender		15.375.000	262
Likvide beholdninger		1.084.928	0
Omsætningsaktiver		16.459.928	262
Aktiver		25.459.928	64.262

Balance pr. 31.12.2014

	<u>Note</u>	<u>2014 kr.</u>	<u>2013 t.kr.</u>
Virksomhedskapital	8	500.000	500
Øvrige reserver		2.462.750	6.056
Overført overskud eller underskud		1.152.620	(3.181)
Egenkapital		4.115.370	3.375
Udskudt skat		756.500	830
Hensatte forpligtelser		756.500	830
Gæld til realkreditinstitutter		0	42.022
Bankgæld		0	3.699
Langfristede gældsforpligtelser		0	45.721
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		0	727
Gæld til realkreditinstitutter		4.920.321	0
Bankgæld		5.867.057	0
Gæld til tilknyttede virksomheder		8.907.988	11.698
Skyldig selskabsskat	9	364.184	0
Anden gæld		528.508	1.911
Kortfristede gældsforpligtelser		20.588.058	14.336
Gældsforpligtelser		20.588.058	60.057
Passiver		25.459.928	64.262
Begivenheder efter balancedagen	1		
Eventualforpligtelser	10		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	11		
Nærtstående parter med bestemmende indflydelse	12		

Egenkapitalopgørelse for 2014

	Virksom- hedskapital kr.	Øvrige re- server kr.	Overført overskud eller under- skud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	500.000	6.055.937	(3.181.187)	3.374.750
Årets resultat	0	(3.593.187)	4.333.807	740.620
Egenkapital ultimo	500.000	2.462.750	1.152.620	4.115.370

Noter

1. Begivenheder efter balancedagen

Selskabet har pr. 31. december 2014 solgt en del af ejendommen Høje Taastrup, og afregning heraf er sket i 2015. Salget er der taget højde for i regnskabet, og salgssummen er medtaget som andre tilgodehavender.

	<u>2014</u> kr.	<u>2013</u> t.kr.
2. Af- og nedskrivninger		
Tab og gevinst ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver	(1.055.132)	0
	<u>(1.055.132)</u>	<u>0</u>

	<u>2014</u> kr.	<u>2013</u> t.kr.
3. Andre finansielle indtægter		
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	8.404	9
Renteindtægter i øvrigt	152.582	0
	<u>160.986</u>	<u>9</u>

	<u>2014</u> kr.	<u>2013</u> t.kr.
4. Andre finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	1.008.213	1.153
Renteomkostninger i øvrigt	557.879	732
Øvrige finansielle omkostninger	67.643	60
	<u>1.633.735</u>	<u>1.945</u>

	<u>2014</u> kr.	<u>2013</u> t.kr.
5. Skat af ordinært resultat		
Aktuel skat	364.184	0
Ændring af udskudt skat	(73.154)	31
Regulering vedrørende tidligere år	109.602	0
	<u>400.632</u>	<u>31</u>

Noter

	Investerings- ejendomme kr.
6. Materielle anlægsaktiver	
Kostpris primo	55.978.892
Tilgange	5.354.460
Afgange	(59.552.602)
Kostpris ultimo	1.780.750
Opskrivninger primo	12.624.662
Årets opskrivninger	1.940.408
Tilbageførsel ved afgange	(10.933.290)
Opskrivninger ultimo	3.631.780
Af- og nedskrivninger primo	(4.603.554)
Tilbageførsel ved afgange	4.191.024
Af- og nedskrivninger ultimo	(412.530)
Regnskabsmæssig værdi ultimo	5.000.000
	Andre tilgo- dehavender kr.
7. Finansielle anlægsaktiver	
Tilgange	4.000.000
Kostpris ultimo	4.000.000
Regnskabsmæssig værdi ultimo	4.000.000

8. Virksomhedskapital

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

Noter

9. Skyldig selskabsskat

Beløbet vedrører skyldigt sambeskatningsbidrag i koncernen vedrørende indkomståret 2014.

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

Pantebrev nom. 4 mio.kr. er pantsat over for tredjemand. Ud over denne pantsætning har selskabet prioritetsgælden samt ejerpantebreve på i alt 12 mio.kr., men har herudover ingen pantsætninger eller eventualforpligtelser.

I likvide beholdninger er indeholdt et indestående på deponeringskonto på 1 mio.kr., der frigives, når salget af ejendommen i Høje Taastrup er endeligt gennemført.

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.