

# FS Ejendomsselskab A/S

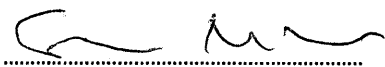
Sankt Annæ Plads 13, 2. TV., 1250 København K

CVR-nr: 33 35 86 28

## Årsrapport 2017

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling, den 25. april 2018

Dirigent:



.....

## Indhold

<b>Ledelsespåtegning</b>	<b>2</b>
<b>Den uafhængige revisors revisionspåtegning</b>	<b>3</b>
<b>Ledelsesberetning</b>	<b>5</b>
Oplysninger om selskabet	5
Beretning	6
Hoved- og nøgletal	7
<b>Årsregnskab 1. januar – 31. december</b>	<b>8</b>
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Egenkapitalopgørelse	10
Note	11

## Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for FS Ejendomsselskab A/S for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2017.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2017.

Det er endvidere vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold, årets resultat og for selskabets finansielle stilling.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 10. april 2018

Direktion:



Jens Verner Andersen  
Adm. direktør

Bestyrelse:



Henrik Bjerre-Nielsen  
formand



Carsten Oppermann



Camilla Christiansen

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

### Til kapitalejeren i FS Ejendomsselskab

#### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for FS Ejendomsselskab for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2017, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 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.

#### 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 regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

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.

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 10. april 2018

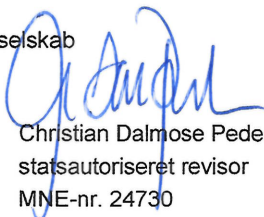
**Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 96 35 56

Henrik Wellejus  
statsautoriseret revisor

MNE-nr. 24807



Christian Dalmose Pedersen  
statsautoriseret revisor

MNE-nr. 24730

## Ledelsesberetning

### Oplysninger om selskabet

Navn	FS Ejendomsselskab A/S
Adresse, postnr. by	Sankt Annæ Plads 13, 2. TV., 1250 København K
CVR-nr.	33 35 86 28
Stiftet	2. december 2010
Hjemstedskommune	København
Regnskabsår	1. januar – 31. december
Hjemmeside	<a href="http://www.finansielstabilitet.dk">www.finansielstabilitet.dk</a>
E-mail	<a href="mailto:info@finansielstabilitet.dk">info@finansielstabilitet.dk</a>
Telefon	70 27 87 47
Bestyrelse	Henrik Bjerre-Nielsen, formand Carsten Oppermann Camilla Christiansen
Direktion	Jens Verner Andersen, adm. direktør
Revision	Deloitte Weidekampsgade 6, 2300 København S

## Ledelsesberetning

### Beretning

#### Virksomhedens væsentligste aktiviteter

FS Ejendomsselskab A/S er 100 % ejet af Finansiell Stabilitet SOV. Selskabets formål har været at erhverve fast ejendom beliggende i Danmark. Ejendommene er som udgangspunkt ejet af Finansiell Stabilitet SOV eller alternativt et af Finansiell Stabilitet SOV's koncernforbundne selskaber. Ejerskabet er midlertidigt og overtagelsen er gennemført med henblik på efterfølgende afhændelse af ejendommene. Selskabet har i 2017 solgt de sidste ejendomme.

#### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets fik et underskud på 7 mio. kr. Underskuddet skyldes primært forventede tab relateret til igangværende tvister og retssager.

#### Forventet udvikling

Selskabet forventer at have afsluttet de resterende tvister og retssager i 2018. Selskabet vil herefter blive likvideret.

#### Usikkerhed ved indregning og måling

Den eneste usikkerhedsfaktor knytter sig til afslutningen på de igangværende tvister og retssager.

#### Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til godkendelsen af denne årsrapport ikke indtrådt begivenheder som væsentligt påvirker vurderingen af årsrapporten.

Årsregnskab 1. januar – 31. december

Resultatopgørelse

Note	t.kr.	2017	2016
	Huslejeindtægter	1.247	7.373
	Driftsomkostninger	-6.052	-8.669
	<b>Bruttoresultat</b>	-4.805	-1.296
	Andre driftsindtægter	87	7
	Andre driftsomkostninger	-527	-1.411
	<b>Resultat før finansielle poster</b>	-5.245	-2.700
	Finansielle indtægter	-3.193	0
	Finansielle omkostninger	0	-14
	<b>Resultat før værdireguleringer</b>	-8.438	-2.714
	Værdiregulering af investeringsejendomme	-1.420	-5.145
	<b>Resultat før skat</b>	-9.858	-7.859
3	Skat af årets resultat	2.535	-254
	<b>Årets resultat</b>	<b>-7.323</b>	<b>-8.113</b>
	 <b>Forslag til resultatdisponering</b>		
	Overført resultat	-7.323	-8.113
		<b>-7.323</b>	<b>-8.113</b>



Årsregnskab 1. januar – 31. december

Balance

Note	£.kr.	2017	2016
	<b>AKTIVER</b>		
	<b>Omsætningsaktiver</b>		
	<b>Varebeholdninger</b>		
	Investeringsejendomme	0	28.445
	<b>Varebeholdninger i alt</b>	<u>0</u>	<u>28.445</u>
	<b>Tilgodehavender</b>		
	Tilgodehavende selskabsskat	1.242	2.748
	Andre tilgodehavender	0	19
	Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder	493.801	483.786
	<b>Tilgodehavender i alt</b>	<u>495.043</u>	<u>486.553</u>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<u>25.064</u>	<u>10.110</u>
	<b>AKTIVER I ALT</b>	<u><u>520.107</u></u>	<u><u>525.108</u></u>

## Årsregnskab 1. januar – 31. december

### Balance

Note	t.kr.	2017	2016
	<b>PASSIVER</b>		
	<b>Egenkapital</b>		
	Aktiekapital	2.000	2.000
	Overført resultat	512.865	520.188
	<b>Egenkapital i alt</b>	<u>514.865</u>	<u>522.188</u>
	<b>Hensatte forpligtelser</b>		
	Twister og retssager	5.000	0
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<u>5.000</u>	<u>0</u>
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		
	Deposita	0	2.075
	Anden gæld	242	845
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<u>242</u>	<u>2.920</u>
	<b>PASSIVER I ALT</b>	<u>520.107</u>	<u>525.108</u>

- 1 Anvendt regnskabspraksis
- 2 Personaleomkostninger
- 4 Nærtstående parter

## Årsregnskab 1. januar – 31. december

### Egenkapitalopgørelse

t.kr.	Aktiekapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2016	2.000	528.301	530.301
Overført, jf. resultatdisponering	0	-8.113	-8.113
<b>Egenkapital 1. januar 2017</b>	<b>2.000</b>	<b>520.188</b>	<b>522.188</b>
Overført, jf. resultatdisponering	0	-7.323	-7.323
<b>Egenkapital 31. december 2017</b>	<b>2.000</b>	<b>512.865</b>	<b>514.865</b>

Aktiekapitalen består af 20.003 aktier a nominelt 100 kr. Ingen aktier er tillagt særlige rettigheder.

De seneste 5 års ændringer af aktiekapitalen specificeres således:

t.kr.	2017	2016	2015	2014	2013
Saldo 1. januar	2.000	2.000	2.000	2.000	1.000
Tilskud ved spaltning	0	0	0	0	0
Fusion	0	0	0	0	1.000
	<b>2.000</b>	<b>2.000</b>	<b>2.000</b>	<b>2.000</b>	<b>2.000</b>

## Årsregnskab 1. januar – 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for FS Ejendomsselskab A/S for 2017 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder. I 2016 blev regnskabet aflagt i overensstemmelse med klasse C-virksomheder. Den foretagne nedrykning fra klasse C til klasse B har medført reduktioner i note antal, men har ikke bevirket ændringer i indregningsmetoder og målegrundlag.

### Resultatopgørelse

#### Huslejeindtægter

Huslejeindtægter indregnes i omsætningen med den optjente leje for regnskabsperioden. Huslejeindtægter indregnes ekskl. moms.

#### Driftsomkostninger

Driftsomkostninger omfatter omkostninger direkte tilknyttet selskabets investeringsejendomme, herunder vedligeholdelses- og administrationsomkostninger, ejendomsskatter, varme, el, vand m.v.

#### Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder øvrige indtægter fra lejere samt indtægter af sekundær karakter forhold til selskabets hovedaktivitet.

#### Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger indeholder omkostninger til revision, advokat og øvrige administrative omkostninger.

#### Finansielle poster

Finansielle poster omfatter renteindtægter og rentekomkostninger, kursregulering af fremmed valuta, amortisationstillæg/-fradrag samt m.v. Finansielle poster indregnes i resultatopgørelsen i de perioder de vedrører.

#### Værdireguleringer af investeringsejendomme

Værdireguleringer af investeringsejendomme omfatter såvel realiserede som urealiserede reguleringer

Avance / tab vedrørende solgte investeringsejendomme indregnes når alle risici og fordele er overgået til køber, og denne har kontrol med ejendommen. Avancen / tabet opgøres i forhold til den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet.

## Årsregnskab 1. januar – 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

##### Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til bevægelser direkte i egenkapitalen. Den andel af skatten, der indregnes i resultatopgørelsen, og som knytter sig til årets ekstraordinære resultat, henføres hertil, mens den resterende del henføres til årets ordinære resultat.

##### Balancen

##### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme defineres som grunde eller bygninger, en del af en bygning - eller både grunde og bygninger, som besiddes af selskabet for at opnå lejeindtægter, kapitalgevinst eller begge dele.

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens anskaffelsessum og direkte tilknyttede omkostninger. Investeringsejendomme måles herefter til dagsværdi og samtlige værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen i posten "Værdiregulering af investeringsejendomme".

Privatejendomme værdiansættes baseret på den estimerede kvadratmeterpris, som tager udgangspunkt i observerede salgspriser på tilsvarende ejendomstyper med tilsvarende beliggenhed.

Erhvervsejendomme værdiansættes efter en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Opgørelsen af dagsværdier tager udgangspunkt i en fastsættelse af det forventede driftsafkast på hver enkelt ejendom.

Der foretages ikke afskrivninger på investeringsejendomme, idet den løbende værdiforringelse af ejendommene afspejles i den opgjorte dagsværdi.

##### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

##### Egenkapital

Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære generalforsamling. Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

##### Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster og for betalt aconto skatter. Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes kun i det omfang, det er sandsynligt, at de vil blive udnyttet.

##### Gældsforpligtelser

Andre gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under passiver, omfatter modtagne indtægter vedrørende efterfølgende regnskabsår.

## Årsregnskab 1. januar – 31. december

### Noter

#### 2 Personaleomkostninger

Selskabet har ikke haft ansatte medarbejdere i 2017. Selskabet betaler management fee til moderselskabet Finansiell Stabilitet SOV som ligeledes dækker ledelsesvederlag til koncernterne medlemmer af direktion og bestyrelse.

t.kr.	2017	2016
<b>3 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	0	0
Regulering vedrørende tidligere år	2.535	-254
	<u>2.535</u>	<u>-254</u>

Selskabet har et ikke ubetydeligt udskudt skatteaktivt vedrørende fremførbare underskud i niveauet 75 mio. kr. Skatteaktivet er ikke indregnet som følge af usikkerhed om udnyttelsen.

#### 4 Nærtstående parter

Finansiell Stabilitet SOV, med hjemsted i København, ejer den samlede aktiekapital i FS Ejendomsselskab A/S.

FS Ejendomsselskab A/S indgår i Finansiell Stabilitets koncernregnskab (største og mindste koncern).

Som nærtstående parter anses Finansiell Stabilitet SOV samt denne virksomheds tilknyttede virksomheder. Som nærtstående parter anses endvidere FS Ejendomsselskab A/S' bestyrelse, direktion og disses nærtstående parter.

Mellem koncernselskaberne er der forskellige aftaler som en naturlig del af koncernens daglige forretning. Aftalerne omfatter i det væsentlige udveksling af tjenesteydelser og finansiering. Transaktioner med nærtstående parter sker generelt på markedsvilkår, dog sker outsourcingvederlag på omkostningsdækket basis.