

FS Ejendomsselskab A/S

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

CVR-nr: 33 35 86 28

Årsrapport 2016

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling, den 30. maj 2017

Dirigent:

.....

Indhold

Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	5
Oplysninger om selskabet	5
Beretning	6
Hoved- og nøgletal	7
Årsregnskab 1. januar – 31. december	8
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Egenkapitalopgørelse	11
Note	12

Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for FS Ejendomsselskab A/S for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2016.

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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2016.

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 23. maj 2017
Direktion:

Jens Verner Andersen
Adm. direktør

Bestyrelse:

Henrik Bjerre-Nielsen
formand

Carsten Oppermann

Jes Jørgen Zander Brinch

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i FS Ejendomsselskab

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for FS Ejendomsselskab for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2016, 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 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 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 regnskabsbrugere 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 revisionshandlingerne 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 23. maj 2017

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33 96 35 56

Christian Dalmose Pedersen
statsautoriseret revisor

Thomas Hjortkjær Petersen
statsautoriseret revisor

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	www.finansielstabilitet.dk
E-mail	info@finansielstabilitet.dk
Telefon	70 27 87 47
Bestyrelse	Henrik Bjerre-Nielsen, formand Carsten Oppermann Jes Jørgen Zander Brinch
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 er 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 af ejendomme skyldes som udgangspunkt, at koncernen har været eksponeret mod økonomiske tab. Ejerskabet er midlertidigt og overtagelsen er gennemført med henblik på efterfølgende afhændelse af ejendommene.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Huslejeindtægterne på selskabets ejendomme udgjorde 7 mio. kr. i 2016, hvilket er et fald på 13 mio. kr. sammenlignet med 2015. Faldet skyldes den fortsatte afvikling af investeringsejendomme.

Årets resultat udgør -8 mio. kr. mod -21 mio. kr. i 2015. Det forbedrede resultat kan henføres til et lavere omkostningsniveau i 2016.

Selskabets investeringsejendomme, der har en opgjørt værdi på 28 mio. kr. (31. december 2015: 150 mio. kr.), er faldet som følge af den fortsatte afvikling af selskabets investeringsejendomme.

Forventet udvikling

Selskabet forventer at have afviklet de resterende aktiver i løbet af 2017.

Særlige risici

Investeringsejendomme måles første gang til kostpris og reguleres efterfølgende til dagsværdi.

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.

Ved fastsættelsen af det forventede driftsafkast tages i videst muligt omfang udgangspunkt i historiske realiserede driftsresultater for hver enkelt ejendom, korrigeret for forventede ændringer samt enkeltstående hændelser. Ejendommens dagsværdi opgøres herefter ved kapitalisering af driftsafkastet med et afkastkrav, som fastsættes af ledelsen individuelt for hver enkelt ejendomstype.

Afkastkravet fastsættes dels på grundlag af udviklingen i markedsforholdene for den pågældende ejendomstype, dels på grundlag af erfaringer med periodens salg og ændringer i den enkelte ejendoms forhold.

De foretagne skøn og forudsætninger er baseret på historiske erfaringer og andre faktorer, som ledelsen vurderer, er forsvarlige efter omstændighederne, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige.

Der er fortsat en vis afstand mellem købere og sælgere på markedet for investeringsejendomme og grunde, hvor spændet mellem parternes pris- og afkastforventninger kan være stort. Det er ledelsens vurdering, at udviklingen på markedet for investeringsejendomme i 2016 har reduceret denne afstand.

De forudsætninger som værdiansættelsen er baseret på kan være ufuldstændige eller unøjagtige, og uventede begivenheder eller omstændigheder som kan have en væsentlig effekt på ledelsens vurdering af dagsværdien af investeringsejendommene kan opstå.

Begivenheder efter balancedagen

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

Hoved- og nøgletal

t.kr.	2016	2015	2014	2013*	2012
Hovedtal					
Huslejeindtægter	7.373	20.080	67.199	130.115	132.344
Resultat før finansielle poster	--2.700	-20.020	8.549	51.177	54.418
Finansielle poster, netto	-14	390	-19.258	-24.776	-39.610
Årets resultat	--8.113	-21.395	-1.232	-69.390	-81.190
Balancesum	525.108	645.324	934.226	1.503.537	2.045.450
Egenkapital	522.188	530.301	551.696	481.956	551.346
Nøgletal					
Bruttomargin	Neg.	Neg.	30,7 %	54,7 %	56,6 %
Egenkapitalforrentning	Neg.	Neg.	Neg.	Neg.	Neg.
Soliditetsgrad	99,5 %	82,2 %	59,1 %	31,1 %	27,0 %
Gennemsnitligt antal fuldtids- beskæftigede	1	1	1	1	1

Nøgletallene er beregnet i overensstemmelse med Finansforeningens "Anbefalinger og Nøgletal 2016". Der henvises til definitioner og begreber under anvendt regnskabspraksis.

* Selskabet er fusioneret med FS Ejendomsselskab II A/S, FS Ejendomsselskab III A/S og FS Ejendomsselskab IV A/S med regnskabsmæssig virkning pr. 1. januar 2015. Der er ikke sket tilpasning af hoved og nøgletal for perioden 2012 – 2013

Årsregnskab 1. januar – 31. december

Resultatopgørelse

Note	t.kr.	2016	2015
	Huslejeindtægter	7.373	20.080
	Driftsomkostninger	-8.669	-33.757
	Bruttoresultat	-1.296	-13.677
	Andre driftsindtægter	7	771
	Andre driftsomkostninger	-1.411	-7.114
	Resultat før finansielle poster	-2.700	-20.020
	Finansielle indtægter	0	489
	Finansielle omkostninger	-14	-99
	Resultat før værdireguleringer	-2.714	-19.630
4	Værdiregulering af investeringsejendomme	-5.145	182
	Resultat før skat	-7.859	-19.448
3	Skat af årets resultat	-254	-1.947
	Årets resultat	-8.113	-21.395
	Forslag til resultatdisponering		
	Overført resultat	-8.113	-21.395
		-8.113	-21.395

Årsregnskab 1. januar – 31. december

Balance

Note	t.kr.	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	AKTIVER		
	Omsætningsaktiver		
	Varebeholdninger		
4	Investeringsejendomme	28.445	149.850
	Varebeholdninger i alt	<u>28.445</u>	<u>149.850</u>
	Tilgodehavender		
	Tilgodehavende husleje	0	1.158
	Tilgodehavende selskabsskat	2.748	1.212
	Andre tilgodehavender	19	14.299
	Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder	483.786	442.537
	Tilgodehavender i alt	<u>486.553</u>	<u>459.206</u>
	Likvide beholdninger	<u>10.110</u>	<u>36.268</u>
	AKTIVER I ALT	<u><u>525.108</u></u>	<u><u>645.324</u></u>

Årsregnskab 1. januar – 31. december

Balance

Note	t.kr.	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	PASSIVER		
	Egenkapital		
	Aktiekapital	2.000	2.000
	Overført resultat	520.188	528.301
	Egenkapital i alt	<u>522.188</u>	<u>530.301</u>
	 Kortfristede gældsforpligtelser		
	Deposita	2.075	4.133
	Modtaget forudbetaling vedrørende ejendomssalg	0	17.522
	Gæld til tilknyttede virksomheder	0	91.222
	Anden gæld	845	2.146
	Gældsforpligtelser i alt	<u>2.920</u>	<u>115.023</u>
	PASSIVER I ALT	<u><u>525.108</u></u>	<u><u>645.324</u></u>

- 1 Anvendt regnskabspraksis
- 2 Personaleomkostninger
- 5 Nærtstående parter

Årsregnskab 1. januar – 31. december

Egenkapitalopgørelse

t.kr.	Aktiekapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2015	2.000	549.696	551.696
Overført, jf. resultatdisponering	0	-21.395	-21.395
Egenkapital 1. januar 2016	2.000	528.301	530.301
Overført, jf. resultatdisponering	0	-8.113	-8.113
Egenkapital 31. december 2016	2.000	520.188	522.188

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.	2016	2015	2014	2013	2012
Saldo 1. januar	2.000	2.000	2.000	1.000	1.000
Tilskud ved spaltning	0	0	0	0	0
Fusion	0	0	0	1.000	0
	2.000	2.000	2.000	2.000	1.000

Årsregnskab 1. januar – 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for FS Ejendomsselskab A/S for 2016 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en mellemstor klasse C-virksomhed.

I henhold til årsregnskabslovens § 86, stk. 4 er der ikke udarbejdet en pengestrømsopgørelse, da denne indgår i pengestrømsopgørelsen i koncernregnskabet for Finansiell Stabilitet SOV.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

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 eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger 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". Dagsværdien fastsættes ud fra en systematisk vurdering af de enkelte ejendomme.

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.

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Nøgletal

De i hoved- og nøgletaloversigten anførte nøgletal er beregnet således:

Bruttomargin	$\frac{\text{Bruttoresultat} \times 100}{\text{Nettoomsætning}}$
Soliditetsgrad	$\frac{\text{Egenkapital, ultimo} \times 100}{\text{Passiver i alt, ultimo}}$
Egenkapitalforrentning	$\frac{\text{Årets resultat efter skat} \times 100}{\text{Gennemsnitlig egenkapital}}$

Årsregnskab 1. januar – 31. december

Noter

2 Personaleomkostninger

Selskabet har ikke haft ansatte medarbejdere i 2016. Selskabet betaler management fee til moderselskabet Finansiell Stabilitet SOV som ligeledes dækker ledelsesvederlag til koncerninterne medlemmer af direktion og bestyrelse.

t.kr.	2016	2015
3 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	0	0
Regulering vedrørende tidligere år	-254	-1.947
	<u>-254</u>	<u>-1.947</u>

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

4 Investeringsejendomme

Kostpris 1. januar	213.953	483.138
Afgang	-166.354	-269.185
Kostpris 31. december	<u>47.599</u>	<u>213.953</u>
Dagsværdreguleringer 1. januar	-64.103	-131.644
Regulering til dagsværdi, netto	-5.145	182
Afgang	50.094	67.359
Værdireguleringer 31. december	<u>-19.154</u>	<u>-64.103</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>28.445</u>	<u>149.850</u>

Investeringsejendomme måles første gang til kostpris og reguleres efterfølgende til dagsværdi.

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.

Ved fastsættelsen af det forventede driftsafkast tages i videst muligt omfang udgangspunkt i historiske realiserede driftsresultater for hver enkelt ejendom, korrigeret for forventede ændringer samt enkeltstående hændelser. Ejendommenes dagsværdi opgøres herefter ved kapitalisering af driftsafkastet med et afkastkrav, som fastsættes af ledelsen individuelt for hver enkelt ejendomstype.

Afkastkravet fastsættes dels på grundlag af udviklingen i markedsforholdene for den pågældende ejendomstype, dels på grundlag af erfaringer med periodens salg og ændringer i den enkelte ejendoms forhold. Dagsværdien på investeringsejendommene er som udgangspunkt baseret på et forrentningskrav på 8% (2015 . 8%)

De foretagne skøn og forudsætninger er baseret på historiske erfaringer og andre faktorer, som ledelsen vurderer, er forsvarlige efter omstændighederne, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige.

Der er fortsat en vis afstand mellem købere og sælgere på markedet for investeringsejendomme og grunde, hvor spændet mellem parternes pris- og afkastforventninger kan være stort. Det er ledelsen vurdering, at udviklingen på markedet for investeringsejendomme i 2016 har reduceret denne afstand.

De forudsætninger som værdiansættelsen er baseret på kan være ufuldstændige eller unøjagtige, og uventede begivenheder eller omstændigheder som kan have en væsentlig effekt på ledelsens vurdering af dagsværdien af investeringsejendommene kan opstå.

5 Nærtstående parter

Finansiel 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 outsourcingsvederlag på omkostningsdækket basis.