

FS Ejendomsselskab A/S

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

CVR-nr: 33 35 86 28

Årsrapport 2015

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling, den 31. maj 2016

Dirigent:

.....

Indhold

Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	4
Oplysninger om selskabet	4
Beretning	5
Hoved- og nøgletal	6
Årsregnskab 1. januar – 31. december	7
Resultatopgørelse	7
Balance	8
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 2015.

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 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2015.

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 30. maj 2016

Direktion:



Jens Verner Andersen
Adm. direktør

Bestyrelse:



Henrik Bjerre-Nielsen
formand



Carsten Oppermann



Jes Jørgen Zander Brinch

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i FS Ejendomsselskab A/S

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for FS Ejendomsselskab A/S for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2015, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. 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 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 vurderingen 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. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

København, den 30. maj 2016
ERNST & YOUNG
Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 30 70 02 28

Lars Rhod Søndergaard
statsaut. revisor

Anders Flymer-Dindler
statsaut. 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	Ernst & Young Godkendt Revisionspartnerselskab Osvald Helmuths Vej 4, 2000 Frederiksberg

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, hvori eller på baggrund af hvilke Finansiell Stabilitet SOV eller et af Finansiell Stabilitet SOV' s koncernforbundne selskaber er eksponeret mod økonomiske tab, med henblik på efterfølgende afhændelse af sådanne ejendomme.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet er i regnskabsåret fusioneret med FS Ejendomsselskab II A/S, FS Ejendomsselskab III A/S samt FS Ejendomsselskab IV A/S. Fusionen er regnskabsmæssigt gennemført efter sammenlægningsmetoden og havde således virkning fra 1. januar 2015. Der er foretaget tilpasning af sammenligningstal for 2014. Selskabets egenkapital er som følge af fusionen blevet forøget med 71 mio. kr.

Huslejeindtægterne på selskabets ejendomme er faldet fra 67 mio. kr. i 2014 til 20 mio. kr. i 2015. Faldet skyldes den fortsatte afvikling af investeringsejendomme.

Årets resultat udgør -21 mio. kr. mod -1 mio. kr. i 2014. I regnskabet for 2014 var indeholdt en positiv regulering af sambeskatningsbidrag på 19 mio. kr. Korrigeret herfor er resultatet i 2014 og 2015 på samme niveau.

Selskabets investeringsejendomme udgør 150 mio. kr. (31. december 2014: 251 mio. kr.), og er faldet som følge af den fortsatte afvikling af selskabets investeringsejendomme.

Forventet udvikling

Selskabet forventer at have afviklet de resterende aktiver i løbet af 2016.

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.

Erhvervsjendomme 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.

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 2015 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.	2015	2014	2013*	2012	2011**
Hovedtal					
Huslejeindtægter	20.080	67.199	130.115	132.344	4.380
Resultat før finansielle poster	-20.020	8.549	51.177	54.418	-5.911
Finansielle poster, netto	390	-19.258	-24.776	-39.610	-15.499
Årets resultat	-21.395	-1.232	-69.390	-81.190	-65.481
Balancesum	645.324	934.226	1.503.537	2.045.450	486.185
Egenkapital	530.301	551.696	481.956	551.346	109.569
Nøgletal					
Bruttomargin	Neg.	30,7 %	54,7 %	56,6 %	Neg.
Egenkapitalforrentning	Neg.	Neg.	Neg.	Neg.	Neg.
Soliditetsgrad	82,2 %	59,1 %	31,1 %	27,0 %	22,5 %
Gennemsnitligt antal fuldtidsbeskæftigede	1	1	1	1	1

Nøgletallene er beregnet i overensstemmelse med Finansforeningens "Anbefalinger og Nøgletal 2015". 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 2011 – 2013

**Hoved- og nøgletal for 2011 er ikke korrigeret for fusionen i 2013

Årsregnskab 1. januar – 31. december

Resultatopgørelse

Note	t.kr.	2015	2014
	Huslejeindtægter	20.080	67.199
	Driftsomkostninger	-33.757	-46.560
	Bruttoresultat	-13.677	20.639
	Andre driftsindtægter	771	1.350
	Andre driftsomkostninger	-7.114	-13.440
	Resultat før finansielle poster	-20.020	8.549
3	Finansielle indtægter	489	3.422
4	Finansielle omkostninger	-99	-22.680
	Resultat før værdireguleringer	-19.630	-10.709
	Værdiregulering af investeringsejendomme og prioritetsgæld	182	-16.423
	Resultat før skat	-19.448	-27.132
5	Skat af årets resultat	-1.947	25.900
	Årets resultat	-21.395	-1.232
	 Forslag til resultatdisponering		
	Overført resultat	-21.395	-1.232
		-21.395	-1.232

Årsregnskab 1. januar – 31. december

Balance

Note	t.kr.	2015	2014
	AKTIVER		
	Anlægsaktiver		
6	Materielle anlægsaktiver		
	Investeringsejendomme	0	224.134
		0	224.134
	Anlægsaktiver i alt	0	224.134
	Omsætningsaktiver		
	Varebeholdninger		
6	Investeringsejendomme	149.850	127.360
		149.850	127.360
	Tilgodehavender		
	Tilgodehavende husleje	1.158	3.828
	Tilgodehavende selskabsskat	1.212	4.828
	Andre tilgodehavender	14.299	110.163
	Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder	442.537	0
		459.206	118.819
	Likvide beholdninger	36.268	463.913
	Omsætningsaktiver i alt	495.474	710.092
	AKTIVER I ALT	645.324	934.226

Årsregnskab 1. januar – 31. december

Balance

Note	t.kr.	2015	2014
	PASSIVER		
	Egenkapital		
	Aktiekapital	2.000	2.000
	Overført resultat	528.301	549.696
	Egenkapital i alt	530.301	551.696
	Gældsforpligtelser		
	Langfristede gældsforpligtelser		
	Gæld til realkreditinstitutter	0	15.781
	Deposita	0	360
		0	16.141
	Kortfristede gældsforpligtelser		
	Deposita	4.133	18.188
	Modtaget forudbetaling vedrørende ejendomssalg	17.522	0
	Gæld til tilknyttede virksomheder	91.222	340.016
	Anden gæld	2.146	8.185
		115.023	366.389
	Gældsforpligtelser i alt	115.023	382.530
	PASSIVER I ALT	645.324	934.226

- 1 Anvendt regnskabspraksis
- 2 Personaleomkostninger
- 7 Nærtstående parter

Årsregnskab 1. januar – 31. december

Egenkapitalopgørelse

t.kr.	Aktiekapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2014	2.000	479.956	481.956
Fusion	0	-169.586	-169.586
Gældseftergivelse	0	240.558	240.558
Overført, jf. resultatdisponering	0	-1.232	-1.232
Egenkapital 1. januar 2015	2.000	549.696	551.696
Overført, jf. resultatdisponering	0	-21.395	-21.395
Egenkapital 31. december 2015	2.000	528.301	530.301

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.	2015	2014	2013	2012	2011
Saldo 1. januar	2.000	2.000	1.000	1.000	500
Tilskud ved spaltning	0	0	0	0	500
Fusion	0	0	1.000	0	0
	2.000	2.000	2.000	1.000	1000

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for FS Ejendomsselskab A/S for 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en mellemstor klasse C-virksomhed.

Selskabet er pr. 1. januar 2015 fusioneret med FS Ejendomsselskab II A/S, FS Ejendomsselskab III A/S og FS Ejendomsselskab IV A/S. Fusionen er regnskabsmæssigt behandlet efter sammenlægningsmetoden. Som følge heraf er der foretaget tilpasning af sammenligningstal for 2014.

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 og prioritetsgæld

Urealiserede dagsværdireguleringer, netto omfatter løbende værdireguleringer af investeringsejendomme og tilhørende gældsforpligtelser.

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.

Selskabet var frem til 2014 sambeskattet med øvrige danske selskaber i Finansiell Stabilitet koncernen.

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 og prioritetsgæld". 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

Finansielle forpligtelser, der kan henføres til investeringsejendomme, indregnes til dagsværdi. Regulering af finansielle forpligtelser, der kan henføres til investeringsejendomme, indregnes i resultatopgørelsen under "Værdireguleringer af investeringsejendomme og prioritetsgæld".

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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

Periodeafgrænsningsposter

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

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 2015. Selskabet betaler management fee til moderselskabet Finansiell Stabilitet SOV som ligeledes dækker ledelsesvederlag til koncerninterne medlemmer af direktion og bestyrelse.

t.kr.	2015	2014
3 Finansielle indtægter		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	0	3.041
	0	3.041
4 Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	0	-20.601
	0	-20.601
5 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	0	-62
Regulering vedrørende tidligere år	-1.947	25.962
	-1.947	25.900

Selskabet har et ikke ubetydeligt udskudt skatteaktiv vedrørende fremførbare underskud i niveauet 70 mio. kr. Skatteaktivet er ikke indregnet som følge af usikkerhed om udnyttelsen.

6 Investeringsejendomme

Kostpris 1. januar	483.138	1.324.274
Tilgang	0	35.833
Afgang	-269.185	-876.969
Kostpris 31. december	213.953	483.138
Dagsværdireguleringer 1. januar	-131.644	-214.608
Regulering til dagsværdi, netto	182	-18.043
Afgang	67.359	101.007
Værdireguleringer 31. december	-64.103	-131.644
Regnskabsmæssig værdi 31. december	149.850	351.494

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.

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 2015 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.

7 Nærtstående parter

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

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

Som nærtstående parter anses Finansiel Stabilitet SOV samt dette selskabs 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.