

FS Ejendomsselskab A/S

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

CVR-nr: 33 35 86 28

Årsrapport 2019

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling, den 30. marts 2020

Dirigent:

.....
Søren Hesselbjerg Rasmussen

Indhold

Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	5
Oplysninger om selskabet	5
Beretning	6
Årsregnskab 1. januar – 31. december	7
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Egenkapitalopgørelse	9
Noter	10

Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for FS Ejendomsselskab A/S for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2019.

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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2019.

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 26. marts 2020

Direktion:

Jens Verner Andersen
Adm. direktør

Bestyrelse:

Henrik Bjerre-Nielsen
formand

Carsten Oppermann

Laust Fall Nielsen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i FS Ejendomsselskab A/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for FS Ejendomsselskab A/S for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2019, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2019 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". Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Uafhængighed

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.

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 er 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 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- 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 konklusion 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 26. marts 2020

ERNST & YOUNG
Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 30 70 02 28

Lars Rhod Søndergaard
statsaut. revisor
mne28632

Thomas Hjortkjær Petersen
statsaut. revisor
mne33748

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	mail@fs.dk
Telefon	70 27 87 47
Bestyrelse	Henrik Bjerre-Nielsen, formand Carsten Oppermann Laust Fall Nielsen
Direktion	Jens Verner Andersen, adm. direktør
Revision	ERNST & YOUNG Godkendt Revisionspartnerselskab Dirch Passers Allé 36, 2000 Frederiksberg CVR 30 70 02 28

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. Selskabet har i 2017 solgt de sidste ejendomme.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet fik et underskud på 3 mio. kr. Underskuddet skyldes primært finansielle omkostninger.

Forventet udvikling

Selskabet arbejder på at få afsluttet de resterende tvister og retssager, og når disse er afsluttede, vil selskabet 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	tkr.	2019	2018
	Huslejeindtægter	0	0
	Driftsomkostninger	-1.687	8.837
	Bruttoresultat	1.687	-8.837
	Andre driftsindtægter	0	130
2	Andre driftsomkostninger	929	1.393
	Resultat før finansielle poster	758	-10.100
	Finansielle indtægter	2	9
3	Finansielle omkostninger	-4.246	-3.292
	Resultat før værdireguleringer	-3.486	-13.383
	Værdiregulering af investeringsejendomme	0	0
	Resultat før skat	-3.486	-13.383
	Skat af årets resultat	0	0
	Årets resultat	-3.486	-13.383
	Forslag til resultatdisponering		
	Overført resultat	-3.486	-13.383
		-3.486	-13.383

Årsregnskab 1. januar – 31. december

Balance

Note	tkr.	2019	2018
	AKTIVER		
	Tilgodehavender		
	Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder	507.452	509.002
	Tilgodehavender i alt	507.452	509.002
	Likvide beholdninger	202	4.831
	AKTIVER I ALT	507.654	513.833
	PASSIVER		
	Egenkapital		
	Aktiekapital	2.000	2.000
	Overført resultat	495.996	499.481
	Egenkapital i alt	497.996	501.481
	Hensatte forpligtelser		
	Tvister og retssager	3.000	12.000
	Hensatte forpligtelser i alt	3.000	12.000
	Kortfristede gældsforpligtelser		
	Anden gæld	6.658	352
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	6.658	352
	PASSIVER I ALT	507.654	513.833

- 1 Anvendt regnskabspraksis
4 Nærtstående parter

Årsregnskab 1. januar – 31. december

Egenkapitalopgørelse

tkr.	Aktiekapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2018	2.000	512.865	514.865
Overført, jf. resultatdisponering	0	-13.383	-13.383
Egenkapital 1. januar 2019	2.000	499.482	501.482
Overført, jf. resultatdisponering	0	-3.486	-3.486
Egenkapital 31. december 2019	2.000	495.996	497.996

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

Aktiekapitalen er ikke blevet ændret i de sidste 5 år.

Årsregnskab 1. januar – 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for FS Ejendomsselskab A/S for 2019 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

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, tvister og retssager 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 advokat og SLA-aftale med Finansiell Stabilitet SOV.

Finansielle poster

Finansielle poster omfatter renteindtægter og rentekomkostninger, kursregulering af fremmed valuta, amortisationstillæg/-fradrag samt m.v.

Værdireguleringer af investeringsejendomme

Værdireguleringer af investeringsejendomme omfatter såvel realiserede som urealiserede reguleringer.

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.

Selskabet har et ikke ubetydeligt udskudt skatteaktiv vedrørende fremførbare underskud i niveauet 80 mio. kr. Skatteaktivet er ikke indregnet som følge af usikkerhed om udnyttelsen.

Balancen

Tilgodehavender

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående hos kreditinstitutter.

Årsregnskab 1. januar – 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis - fortsat

Andre hensatte forpligtelser

Hensatte forpligtelser indregnes, når selskabet som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at indfrielse af forpligtelsen vil medføre et forbrug af selskabets økonomiske ressourcer.

Når det er sandsynligt, at en garanti vil medføre et træk på selskabets økonomiske ressourcer, foretages der hensættelser.

Hensatte forpligtelser måles til nettorealisationseværdi ud fra ledelsens bedste skøn til det beløb, hvormed forpligtelsen forventes at kunne indfries til. Hvis opfyldelse af forpligtelsen tidsmæssigt forventes at ligge langt ude i fremtiden, måles forpligtelsen til dagsværdi.

Gældsforpligtelser

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

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

2 Andre driftsomkostninger

Selskabet har ingen ansatte udover direktionen, som ikke modtager vederlag. Direktion og bestyrelse aflønnes af Finansiell Stabilitet SOV. Selskabets andel heraf afregnes som led i SLA-aftalen med Finansiell Stabilitet SOV.

3 Finansielle omkostninger

tkr.

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Renteudgifter fra tilknyttede virksomheder	3.472	3.261
Øvrige renteudgifter	774	31
	<u>4.246</u>	<u>3.292</u>

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 outsourcingsvederlag på omkostningsdækket basis.