

# FS Ejendomsselskab A/S

CVR nr. 32 07 22 24

Årsrapport 2011

# Indhold

## Ledelsesberetning

Hoved- og nøgletal for koncernen	3
Ledelsens beretning	4
Selskabsledelse	6
Samfundsansvar	7
Ledelseshverv	8

## Regnskab

Anvendt regnskabspraksis	10
Resultatopgørelse	16
Balance	17
Pengestrømsopgørelse	19
Noter	20

Ledelsespåtegning	30
Den uafhængige revisors erklæringer	31
Selskabsoplysninger	32

# Hoved- og nøgletal for koncernen

(1.000 kr.)	2011	2010	2009*	
<b>Resultatopgørelsen</b>				
Bruttoresultat	54.562	27.964	5.450	
Resultat før finansielle poster (EBIVAT)	33.730	8.045	-2.296	
Resultat før værdireguleringer (EBVAT)	11.659	-7.577	-5.787	
Resultat før skat	-46.594	153.709	-2.216	
Årets resultat	-54.980	151.009	-2.216	
<b>Balance pr. 31. december</b>				
Anlægsaktiver	1.403.506	1.603.554	685.494	
Omsætningsaktiver	207.853	478.739	9.787	
<b>Aktiver i alt</b>	<b>1.611.359</b>	<b>2.082.293</b>	<b>695.281</b>	
Egenkapital ultimo	1.041.193	1.096.173	225.284	
Hensatte forpligtelser	0	370	0	
Langfristede gældsforpligtelser	138.911	337.281	0	
Kortfristede gældsforpligtelser	431.255	648.469	469.997	
<b>Passiver i alt</b>	<b>1.611.359</b>	<b>2.082.293</b>	<b>695.281</b>	
<b>Pengestrømsopgørelse</b>				
Pengestrømme fra driften	117.871	-60.824	3.476	
Pengestrømme fra investering	210.760	-680.287	-389.064	
Pengestrømme fra finansiering	-304.954	741.176	385.588	
<b>Pengestrømme i alt</b>	<b>23.677</b>	<b>65</b>	<b>0</b>	
<b>Nøgletal</b>				
Afkast på investeringsejd. (inkl. tomgang)	%	3,6	2,4	1,6
Lånerente (gennemsnitlig)	%	3,3	2,8	2,4
Afkastmarginal (gennemsnitlig)	%	0,3	-0,4	-0,9
Bruttomargin	%	56,4	53,4	67,1
EBVAT-margin	%	12,1	-14,5	-71,3
Overskudsgrad	%	-56,8	288,4	-27,3
Egenkapitalforrentning før værdireguleringer og skat	%	1,1	Negativ	Negativ
Egenkapitalforrentning efter skat (ROE)	%	Negativ	22,9	Negativ
Egenkapitalandel (soliditet)	%	64,6	52,6	32,4
Rentedækningsgrad		1,5	0,5	-0,7
Gennemsnitlig antal fuldtidsansatte medarbejdere		16	10	5

\* Omfatter perioden 5. marts - 31. december 2009

# Ledelsens beretning

## Selskabets hovedaktiviteter

Koncernen erhverver danske ejendomme som led i afviklingen af Finansiell Stabilitet koncernens engagementer. Ejendommene, der ofte er nødlidende og ufærdige eller misligholdte, erhverves på markedsvilkår med henblik på genopretning, færdigudvikling, udlejning og afhændelse.

Selskabet er 100 % ejet af Finansiell Stabilitet A/S.

## Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har i regnskabsåret taget navneforandring til FS Ejendomsselskab A/S fra tidligere Rosk Ejendomme A/S. Navneskiftet skete samtidigt med, at kapitalandele i selskabet blev overdraget fra Roskilde Bank A/S til Finansiell Stabilitet pr. 1. april 2011. Formålet var, at selskabet i højere grad kunne være kompetencecenter for en større del af Finansiell Stabilitet koncernen inden for værdiansættelse og salg af erhvervsjendomme.

Koncernen har i juni 2011 modtaget aktiver og forpligtelser til en nettoværdi af 327,2 mio. kr. i forbindelse med spaltningen af Roskilde Bank A/S, Nova Bank Fyn A/S og EBH Bank A/S (søsterselskaber i Finansiell Stabilitet koncernen). Spaltningerne er regnskabsmæssigt gennemført efter sammenlægningsmetoden (regnskabsmæssigt bogførte værdier) og med tilbagevirkende kraft pr. 1. januar 2011.

Koncernens resultat for 2011 udgør -55,0 mio. kr. (2010: 151,0 mio. kr.) mod et forventet positivt resultat for regnskabsåret. Underskuddet skyldes negative dagsværdireguleringer på investeringsejendomme, idet koncernens resultat før værdireguleringer udgør 11,7 mio. kr. Ledelsen anser på baggrund heraf årets resultat for acceptabelt efter omstændighederne.

Huslejeindtægterne på koncernens ejendomme blev øget fra 52,4 mio. kr. i 2010 til 96,7 mio. kr. i 2011. Stigningen skyldes dels en større ejendomsportefølje gennem året, dels en reduceret tomgang på koncernens færdige ejendomme. Tomgangen målt på lejeindtægter udgør 14 % ultimo 2011 for koncernens færdige ejendomme, idet der ses bort fra ejendomme under istandsættelse og ombygning m.v.

Bruttoresultatet udgør 54,6 mio. kr. svarende til en bruttoavance på 56,7 %. I 2010 udgjorde bruttoresultatet 28,0 mio. kr. svarende til 53,4 %. Der er således sket en stigning i både bruttoavance og bruttoavanceprocent.

Koncernens resultat før værdireguleringer udgør 11,7 mio. kr. (2010: -7,6 mio. kr.) og er for første gang positiv siden stiftelsen i 2009. Rentedækningsgraden udgør således 1,5 mod 0,5 sidste år.

Urealiserede dagsværdireguleringer, netto udgør -81,1 mio. kr. (2010: 155,1 mio. kr.), der fordeler sig med -80,8 mio. kr. vedrørende investeringsejendomme og -0,3 mio. kr. vedrørende realkreditgæld.

Realiserede dagsværdireguleringer, netto udgør 22,9 mio. kr. og fordeler sig med 15,9 mio. kr. vedrørende finansielle instrumenter, 7,7 mio. kr. vedrørende solgte ejendomme og -0,7 mio. kr. vedrørende indfriet realkreditgæld.

Koncernen har i foråret 2011 lukket samtlige åbentstående renteswaps. Realiseringen har medført en avance på 15,9 mio. kr. for regnskabsåret 2011.

Koncernens investeringsejendomme udgør pr. 31. december 2011 1.402,5 mio. kr. (31. december 2010: t.kr. 1.602,2). Der er i 2011 erhvervet 9 ejendomme (inkl. 3 ejendomme fra spaltning af søsterselskaber) for 181,3 mio. kr. samt gennemført ombygninger og forbedringer på eksisterende ejendomme for 49,7 mio. kr.

Der blev i 2011 solgt 8 ejendomme og 7 ejerlejligheder for i alt 441,9 mio. kr. Avancen udgjorde 78,5 mio. kr. i forhold til anskaffelsessummen (inkl. forbedringer) og 7,7 mio. kr. i forhold til bogførte værdier på salgstidspunktet.

I foråret 2011 gennemførte koncernen en udbudsrunde med en portefølje på 5 boligejendomme og 3 erhvervsjendomme. Syv ejendomme blev solgt med en forrentning af den investerede kapital på mere end 10 %. Den positive forrentning (ROI) skyldes et aktivt arbejde med ejendommene, idet en stor del af ejendommene på købstidspunktet var uden lejere og i misligholdt eller ufærdig stand.

Selskabet har gennem en fokuseret indsats skabt cash-flow og dermed værdiforøgelse ved bl.a. at skabe afklaring af behov for renoveringer og mangeludbedringer samt gennemført disse. Endvidere er indgået lejekontrakter, ligesom der er etableret ejendomsdata som grundlag for en effektiv ejendomsadministration.

Ejendomsporteføljen udgør ultimo året 40 ejendomme (31. december 2010: 34 stk.) med et samlet areal på ca. 168.000 m<sup>2</sup> (31. december 2010: 138.000 m<sup>2</sup>).

Egenkapitalen udgør 1.041,2 mio. kr. mod 1.096,2 mio. kr. sidste år, svarende til en soliditet pr. 31. december 2011 på 64,6 % (31. december 2010: 52,6 %).

### **Særlige risici**

Selskabet er underlagt de generelle risici, som virksomhedsdrift medfører. Selskabet overvåger og rapporterer regelmæssigt vedrørende nedenstående risici til selskabets bestyrelse.

#### *Finansielle risici*

Koncernens ejendomme måles til dagsværdi i overensstemmelse med Finanstilsynets bekendtgørelse af 11. januar 2011. Der er anvendt en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, idet ledelsen anser denne for den mest hensigtsmæssige at anvende. Værdireguleringer føres over resultatopgørelsen.

Koncernen har opgjort værdien af ejendommene baseret på forventede driftsafkast i driftsåret og et forrentningskrav, der er baseret på risikoen på den enkelte ejendom. Derudover er der foretaget tillæg eller fradrag for særlige forhold til den opgjorte værdi. Ledelsen har fastsat afkastprocenten dels på grundlag af ledelsens erfaring med udviklingen i markedsforholdene, dels på grundlag af kendskab til den enkelte ejendoms faktiske forhold.

De anvendte afkastprocenter og lejeniveauer for koncernens ejendomme er holdt op mod markedsrapporter udarbejdet af uafhængige anerkendte mæglere. Rapporterne indeholder bl.a. oversigter over afkastprocenter

og lejeniveauer ultimo 2011 fordelt på typer af ejendomme samt geografiske regioner.

Koncernens har pr. 31. december 2011 en renterisiko og valutarisiko på mindre end 1 mio. kr.

#### *Kapitalforhold og likviditet*

Finansiering af selskabet sker fra moderselskabet Finansiell Stabilitet på baggrund af rammeaftale vedrørende tilførsel af likviditet i forbindelse med selskabets løbende drift. Aftalen er senest ændret den 1. januar 2012 og omfatter en likviditetsramme på 2.000 mio. kr., hvoraf selskabets træk pr. 31. december 2011 var 392 mio. kr. (31. december 2010: 0 mio. kr.).

Likviditetsrammen kan opsiges til fuld indfrielse uden varsel.

Rentesatsen er variabel og fastsættes med udgangspunkt i den til enhver tid af EU-kommissionen fastsatte basisrente for Danmark med tillæg af 1 %.

Ledelsen forventer, at Finansiell Stabilitet fortsat vil stille likviditet til rådighed for selskabet i 2012.

### **Vidensressourcer**

Selskabet havde 15 ansatte ved udgangen af 2011. Selskabets ansatte har stor erfaring inden for deres respektive fagområder. Selskabets ansatte har fortrinsvis specialiseret viden inden for ejendomsvurdering, udlejning, entreprise samt administrativ håndtering af ejendomme.

### **Begivenheder efter balancedagen**

Der er efter balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt begivenheder, som væsentligt påvirker vurderingen af denne årsrapport.

### **Forventninger til 2012**

Koncernen forventer fortsat at erhverve og afhænde ejendomme i overensstemmelse med koncernens strategi. Der forventes et positivt resultat af aktiviteterne i 2012.

# Selskabsledelse

FS Ejendomsselskab er datterselskab af Finansiell Stabilitet, som ejer hele aktiekapitalen. Finansiell Stabilitet er ejet af den danske stat gennem Erhvervs- og Vækstministeriet. Koncernens aktiviteter er blandt andet reguleret i lov om finansiell stabilitet, vedtagne aktstykker vedrørende Finansiell Stabilitet, lov om finansiell virksomhed med tilhørende bekendtgørelser og endvidere reguleret af særlige bestemmelser vedrørende statslige aktieselskaber. Endelig følger koncernens datterselskaber kravene i afviklingsbekendtgørelsen, som trådte i kraft 2010.

Koncernens praksis og politik for god selskabsledelse, som også efterleves af koncernens datterselskaber, er detaljeret beskrevet i Finansiell Stabilitets Årsrapport 2011, som findes på [www.finansiellstabilitet.dk/nyheder-og-presse/rapporter](http://www.finansiellstabilitet.dk/nyheder-og-presse/rapporter). Datterselskabernes praksis for god selskabsledelse er underlagt koncernens politikker. I det følgende beskrives elementerne i politikken, som kan opdeles i offentliggørelse af information, ledelse, vederlag og revision.

## Offentliggørelse af information

Offentliggørelse af væsentlig information fra FS Ejendomsselskab sker via [www.fsejendomsselskab.dk](http://www.fsejendomsselskab.dk), [www.finansiellstabilitet.dk](http://www.finansiellstabilitet.dk) og [www.offentlige-selskaber.dk](http://www.offentlige-selskaber.dk).

## Generalforsamlingen

Generalforsamlingen er selskabets øverste besluttede myndighed. Der indkaldes til den ordinære generalforsamling mindst 2 uger og højst 4 uger forud for afholdelse. Generalforsamlingen er åben for pressen.

## Ledelsesstruktur

FS Ejendomsselskab ledes af en direktion og en bestyrelse.

## Bestyrelsens arbejde

Bestyrelsen varetager den overordnede ledelse af selskabet og træffer beslutning i alle spørgsmål af væsentlig betydning. Desuden fører bestyrelsen tilsyn med selskabet og fører kontrol med, at det ledes på forsvarlig vis og i overensstemmelse med lovgivning og vedtægter.

De generelle retningslinjer for bestyrelsens arbejde er fastlagt i en forretningsorden, som tilpasses løbende og efter behov.

Bestyrelsen modtager systematisk skriftlig og mundtlig orientering om selskabets forhold, bl.a. via faste og jævn-

lige rapporteringer om selskabets udvikling i aktiviteter og økonomi.

Bestyrelsen foretager løbende og mindst én gang årligt en vurdering af bestyrelsens opgaver og sammensætning og samarbejdet med direktionen. På basis af disse vurderinger tilpasses forholdene omkring selskabets ledelse efter behov.

Der har i 2011 været afholdt 14 bestyrelsesmøder.

På baggrund af koncernens nye struktur er der etableret en intern revisor funktion med kontorbase i moderselskabet.

## Direktionen

Direktionen ansættes af bestyrelsen, som fastlægger direktionens ansættelsesvilkår.

Direktionen er ansvarlig for den daglige ledelse af selskabet. Retningslinjer for direktionens rapportering og forelæggelse af beslutninger for bestyrelsen samt for kompetence- og opgavefordeling mellem bestyrelsen og direktionen er fastlagt i forretningsordenen for bestyrelsen.

## Honorar og vederlag til bestyrelse og direktion

Medlemmer af bestyrelsen som ikke er en del af den daglige ledelse i Finansiell Stabilitet modtager et fast årligt honorar som godkendes af generalforsamlingen i forbindelse med godkendelse af årsrapporten.

Der er med direktionen indgået en kontrakt om vederlag og pension.

Honorarer og vederlag til bestyrelse og direktion fremgår af regnskabsnote 1.

## Revision

FS Ejendomsselskab anvender samme revisor som den øvrige koncern. Revisoren vælges af Finansiell Stabilitet for ét år ad gangen, og rammerne for arbejdsopgaverne er beskrevet i en samarbejdsaftale.

Bestyrelsen modtager den eksterne revisors revisionsprotokollat vedrørende revisors gennemgang af årsrapporten. Bestyrelsen gennemgår årsrapporten og revisionsprotokollatet på et møde med den eksterne revisor, hvor også de væsentligste regnskabsprincipper og revisionens observationer og vurderinger drøftes.

# Samfundsansvar

FS Ejendomsselskab tolker og efterlever sit samfundsansvar på samme måde som moderselskabet. Finansiell Stabilitet er via dansk lovgivning pålagt det særlige samfundsansvar at bidrage til at skabe finansiell stabilitet i Danmark. Koncernen skal samtidig leve op til ansvaret som arbejdsgiver, samarbejdspartner og forbruger af naturressourcer.

Der henvises til Finansiell Stabilitets årsrapport for 2011 for en nærmere beskrivelse af koncernens efterlevelse af sit samfundsansvar. Rapporten findes på [www.finansiellstabilitet.dk/nyheder-og-presse/rapporter](http://www.finansiellstabilitet.dk/nyheder-og-presse/rapporter).

# Ledelseshverv

## Bestyrelse

### Henrik Bjerre-Nielsen

- Formand for bestyrelsen
- Indtrådt i bestyrelsen i 2011
- Født 1955
- Adm. direktør i Finansiell Stabilitet A/S

#### Formand for bestyrelsen for:

- FS Pantebrevsselskab A/S
- Ejendomsselskabet af 30. december 2010 ApS

#### Medlem af bestyrelsen for:

- Pensiondanmark Holding A/S
- Pensiondanmark Pensionsforsikringsaktieselskab
- Tænk Mer A/S

### Per Wetke Hallgren

- Indtrådt i bestyrelsen i 2011
- Født 1962
- Adm. direktør i Jeudan A/S

#### Formand for bestyrelsen for:

- Jeudan IX ApS
- Jeudan X ApS
- Jeudan II A/S
- Jeudan III A/S
- Jeudan IV A/S
- Jeudan V A/S
- Jeudan VI A/S
- Jeudan VIII A/S

#### Medlem af bestyrelsen for:

- FS Pantebrevsselskab A/S
- NTR Invest A/S
- NTR Holding A/S
- Jeudan I A/S
- Jeudan VII A/S

### Lars Jensen

- Indtrådt i bestyrelsen i 2011
- Født 1950
- Adm. direktør i FS Finans A/S

#### Medlem af bestyrelsen for:

- FS Pantebrevsselskab A/S

### Niels Olsen

- Indtrådt i bestyrelsen i 2011
- Født 1962
- Underdirektør i Finansiell Stabilitet A/S

#### Medlem af bestyrelsen for:

- FS Bank A/S
- FS Finans A/S
- FS Pantebrevsselskab A/S
- Fjordbank Mors af 2011 A/S
- Max Bank af 2011 A/S
- Arkitekternes Pensionskasse
- Arkitekternes Ejendomsselskab A/S
- Pensionskassen for Jordbrugsakademikere og Dyrnlæger

#### Direktør i:

- Ejendomsselskabet af 30. december 2010 ApS

## Direktion

### Solveig Birte Rannje

- Administrerende direktør
- Tiltrådt 2009
- Født 1957

#### Medlem af bestyrelsen i:

- Det Gamle Enigheden A/S
- Ejendomsselskabet Hersegade A/S
- FS Boligejendomme A/S
- FS Erhvervsejendomme A/S



# Regnskab



# Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for perioden 1. januar – 31. december 2011 for FS Ejendomsselskab A/S omfatter både koncernregnskabet for FS Ejendomsselskab A/S og dets datterselskaber samt separat årsrapport for moderselskabet.

Årsrapporten for FS Ejendomsselskab A/S for 2011 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Opstillingsform for resultatopgørelsen er tilpasset selskabets aktiviteter.

Selskabets anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til 2010.

Årsregnskabet aflægges i danske kroner (DKK) afrundet til nærmeste 1.000 kr.

## Virksomhedssammenlægning

Selskabet har i juni 2011 modtaget ejendomme i forbindelse med spaltningen af Roskilde Bank A/S, Nova Bank Fyn A/S og EBH Bank A/S (søsterselskaber i Finansiell Stabilitet koncernen). Spaltningerne er regnskabsmæssigt gennemført efter sammenlægningsmetoden (regnskabsmæssigt bogførte værdier) og med tilbagevirkende kraft pr. 1. januar 2011.

Der er ikke foretaget tilpasning af sammenligningstal for resultatopgørelsen, fordi dette ikke har været praktisk muligt. Registreringssystemerne m.v. i de spaltede selskaber er ikke tilrettelagt med henblik på at generere de nødvendige informationer med tilbagevirkende kraft.

## Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske ressourcer vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til gevinster, tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterer på balancedagen.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi. Endvidere indregnes omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger, og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

## Koncernregnskabet

Koncernregnskabet omfatter moderselskabet FS Ejendomsselskab A/S samt dattervirksomheder, hvori FS Ejendomsselskab A/S direkte eller indirekte besidder mere end 50 % af stemmerettighederne eller på anden måde udøver bestemmende indflydelse.

Koncernregnskabet udarbejdes som en sammenlægning af årsregnskabet for moderselskabet og regnskaber for de enkelte dattervirksomheder, der alle er aflagt i overensstemmelse med koncernens regnskabspraksis, elimineret for koncerninterne indtægter og omkostninger, aktiebesiddelser, interne mellemværender, udbytte samt urealiserede interne fortjenester og tab ved transaktioner mellem de konsoliderede virksomheder.

Nyerhvervede eller nystiftede virksomheder indregnes i koncernregnskabet fra anskaffelsestidspunktet. Solgte eller afviklede virksomheder indregnes i den konsoliderede resultatopgørelse frem til afståelsestidspunktet. Sammenligningstal korrigeres ikke for nyhvervede, solgte eller afviklede virksomheder.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af dattervirksomheder opgøres som forskellen mellem afhændelsessummen og den regnskabsmæssige værdi af nettoaktiver på salgstidspunktet inkl. ikke-afskrevet goodwill og forventede omkostninger til salg eller afvikling.

Ved køb af nye virksomheder anvendes overtagelsesmetoden, hvorefter de nytilkøbte virksomheders identificerede aktiver og forpligtelser måles til dagsværdi på erhver-

velsestidspunktet. Der indregnes en hensat forpligtelse til dækning af omkostninger ved besluttede og offentliggjorte omstruktureringer i den erhvervede virksomhed i forbindelse med købet. Der tages hensyn til skatteeffekten af de foretagne omvurderinger.

## Regnskabsmæssige skøn og vurderinger

Opgørelsen af den regnskabsmæssige værdi af visse aktiver og forpligtelser kræver vurderinger, skøn og forudsætninger om fremtidige begivenheder.

De foretagne skøn og forudsætninger er baseret på erfaringer, brancheinformation og andre faktorer, som ledelsen vurderer forsvarlige efter omstændighederne, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. Forudsætningerne kan være ufuldstændige eller unøjagtige, og uventede begivenheder eller omstændigheder kan opstå. Desuden er selskabet underlagt risici og usikkerheder, som kan føre til, at de faktiske udfald afviger fra disse skøn.

Det kan være nødvendigt at ændre tidligere foretagne skøn som følge af ændringer i de forhold, der lå til grund for tidligere skøn eller på grund af ny viden eller efterfølgende begivenheder.

Skøn, der er væsentlige for regnskabsaflæggelsen, vedrører blandt andet måling af dagsværdi på investeringsejendomme.

## Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta omregnes til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældsforpligtelsens opståen eller indregning i seneste årsregnskab indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

Anlægsaktiver, der er købt i fremmed valuta, måles til kursen på transaktionsdagen.

## Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter indregnes fra handelsdagen og måles i balancen til dagsværdi. Positive og negative dagsværdier af afledte finansielle instrumenter indgår i andre tilgodehavender henholdsvis anden gæld. Dagsværdier for afledte finansielle instrumenter opgøres på grundlag af aktuelle markedskurser samt anerkendte værdiansættelsesmetoder.

Ændringer i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter indregnes løbende i resultatopgørelsen under "Urealiserede dagsværdireguleringer, netto". Ved indfrielse indregnes en eventuel avance eller tab under "realiserede dagsværdireguleringer, netto".

## Resultatopgørelse

### Huslejeindtægter

Huslejeindtægter indregnes i omsætningen med den optjente leje for regnskabsperioden.

### Driftsomkostninger

Driftsomkostninger omfatter omkostninger direkte tilknyttet omsætningen, herunder løbende driftsomkostninger på selskabets investeringsejendomme, herunder vedligeholdelses- og administrationsomkostninger, ejendoms-skatte, varme, el, vand m.v.

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter omkostninger vedrørende selskabets medarbejdere samt bestyrelseshonorar.

### Andre eksterne omkostninger

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

### Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter i moderselskabets resultatopgørelse vedrører allokering af omkostninger til tilknyttede virksomheder.

### Resultat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Resultat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder indregnes i moderselskabet efter indre værdis metode.

### Finansielle poster

Finansielle poster omfatter renteindtægter og renteomkostninger, kursregulering af fremmed valuta, amortisationstillæg/-fradrag samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen.

Låneomkostninger der direkte kan henføres til udvikling på investeringsejendomme tillægges kostprisen på de omfattede aktiver indtil det tidspunkt, hvor projektet er færdigt og ejendommene kan benyttes til det planlagte formål. Såfremt der ikke er optaget et lån direkte til finansiering af udviklingsprojektet, beregnes låneomkostningerne på grundlag af en gennemsnitlig rente for koncernens lån bortset fra lån, der er optaget til anskaffelse af specifikke aktiver.

Øvrige låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen i de perioder, de vedrører.

### Urealiserede dagsværdireguleringer, netto

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

### Realiserede dagsværdireguleringer, netto

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.

Avance/tab vedrørende gæld til kreditinstitutter og finansielle instrumenter indregnes når forpligtelsen ophører. Avancen/tabet opgøres i forhold til den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet.

### Skat af årets resultat

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af Finansiell Stabilitet A/S koncernens danske dattervirksomheder. Finansiell Stabilitet A/S er skattefritaget og indgår ikke selv i sambeskatningen. Dattervirksomheder indgår i sambeskatningen fra det tidspunkt, hvor de indgår i konsolideringen i koncernregnskabet, og frem til det tidspunkt, hvor de udgår fra konsolideringen.

Søsterselskabet FS Pantebrevsselskab A/S er administrationselskab for sambeskatningen og afregner som følge heraf alle betalinger af selskabsskat med skattemyndighederne.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster. Selskaber, der anvender skattemæssige underskud i andre selskaber, betaler sambeskatningsbidrag, svarende til skatteværdien af de udnyttede underskud, mens selskaber, hvis skattemæssige underskud anvendes af andre selskaber, modtager sambeskatningsbidrag fra administrationselskabet, svarende til skatteværdien af de udnyttede underskud (fuld fordeling). De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring 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 posteringer direkte i egenkapitalen.

## Balance

### Software

Software måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Software afskrives lineært over den forventede brugstid på 3 år. Af- og nedskrivninger indregnes i resultatopgørelsen.

### 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 ejendommenes anskaffelsessum og direkte tilknyttede omkostninger. Investeringsejendomme måles herefter til dagsværdi og samtlige værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen i posten "Regulering til dagsværdi, netto". Dagsværdien opgøres på grundlag af en normalindtjeningsmodel med udgangspunkt i en systematisk vurdering af de enkelte ejendommens forventede afkast.

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

### **Inventar og driftsmidler**

Inventar og driftsmidler måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen. Inventar og driftsmidler afskrives lineært over aktivernes forventede brugstid på 3-5 år.

### **Kapitalandele i dattervirksomheder**

Kapitalandele i dattervirksomheder måles efter indre værdis metode.

### **Investeringsejendomme som besiddes med henblik på salg**

Investeringsejendomme som besiddes med henblik på salg vedrører investeringsejendomme som forventes afhændet inden for en periode på 12 måneder. Indregning og måling sker efter de samme principper for selskabets øvrige investeringsejendomme.

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab efter en individuel vurdering.

### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### **Egenkapital**

Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode omfatter nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder i forhold til kostpris.

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.

### **Hensatte forpligtelser**

Hensatte forpligtelser indregnes, når der som følge af begivenheder før eller på balancedagen opstår en retlig

eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at der må afgives økonomiske fordele for at indfri forpligtelsen.

Hensatte forpligtelser måles, som det bedste skøn over de omkostninger der er nødvendige for på balancedagen at afvikle forpligtelserne. Hensatte forpligtelser med forventet forfald efter et år, er klassificeret som langfristede forpligtelser.

### **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 betalte acontoskatter. Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed og jurisdiktion. Udskudte skatteaktiver vurderes årligt og indregnes kun i det omfang, det er sandsynligt, at de vil blive udnyttet.

Der indregnes udskudt skat af midlertidige forskelle forbundet med kapitalandele i dattervirksomheder og medmindre moderselskabet har mulighed for at kontrollere, hvornår den udskudte skat realiseres, og det er sandsynligt, at den udskudte skat ikke vil blive udløst som aktuel skat i en overskuelig fremtid.

Udskudte skatteaktiver og skatteforpligtelser modregnes, hvis virksomheden har en juridisk ret til at modregne aktuelle skatteforpligtelser og skatteaktiver eller har til hensigt enten at indfri aktuelle skatteforpligtelser og skatteaktiver på nettobasis eller at realisere aktiverne og forpligtelserne samtidigt. Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

### **Gældsforpligtelser**

Finansielle forpligtelser, der kan henføres til investeringsejendomme, indregnes til dagsværdi. Reguleringer af fi-

nansielle forpligtelser, der kan henføres til investeringsejendomme, indregnes i resultatopgørelsen under "Regulering til dagsværdi, netto".

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.

#### **Pengestrømsopgørelse**

Pengestrømsopgørelsen for henholdsvis koncernen og moderselskabet præsenteres efter den indirekte metode og viser pengestrømme vedrørende drift, investeringer og finansiering samt koncernens og moderselskabets likvider ved årets begyndelse og slutning.

Pengestrømme vedrørende driftsaktiviteter opgøres som driftsresultatet, reguleret for ikke-kontante driftsposter, ændringer i driftskapital og betalte finansielle indtægter og omkostninger, fratrukket den i regnskabsåret betalte selskabsskat.

Pengestrømme vedrørende investeringsaktiviteter omfatter betalinger i forbindelse med køb og salg af virksomheder og finansielle aktiver samt køb, udvikling, forbedring og salg mv. af immaterielle og materielle aktiver, herunder investeringsejendomme.

Pengestrømme vedrørende finansieringsaktiviteter omfatter ændringer i moderselskabets aktiekapital og omkostninger forbundet hermed, samt optagelse og indfrielse af lån, afdrag på rentebærende gæld, køb af egne aktier samt udbetaling af udbytte.

Likvider omfatter likvide beholdninger samt kortfristede værdipapirer med en løbetid under 3 måneder, og som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.

## Nøgletal

Nøgletal er beregnet i overensstemmelse med Den Danske Finansanalytikerforenings "Anbefalinger og Nøgletal 2010".

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

Afkast	=	$\frac{\text{Lejeindtægter} - \text{ejendomsrelaterede omkostninger} * 100}{\text{Gennemsnitlig værdi af investeringsejendomme}}$
Lånerente	=	$\frac{\text{Nettofinansieringsomkostninger}}{\text{Gennemsnitlig nettorentebærende gæld}}$
Afkastmarginal	=	Afkast på investeringsejd. - lånerente
Bruttomargin	=	$\frac{\text{Bruttoresultat}}{\text{Omsætning}}$
EBVAT-margin	=	$\frac{\text{EBVAT}}{\text{Omsætning}}$
Overskudsgrad	=	$\frac{\text{Årets resultat}}{\text{Omsætning}}$
Egenkapitalforrentning før værdireguleringer og skat	=	$\frac{\text{EBVAT} * 100}{\text{Gennemsnitlig egenkapital}}$
Egenkapitalforrentning efter skat (ROE)	=	$\frac{\text{Årets resultat efter skat} * 100}{\text{Gennemsnitlig egenkapital}}$
Egenkapitalandel	=	$\frac{\text{Egenkapital ultimo} * 100}{\text{Passiver i alt, ultimo}}$
Rentedækningsgrad	=	$\frac{\text{EBIVAT} + \text{renteindtægter}}{\text{Renteomkostninger}}$

# Resultatopgørelse

(1.000 kr.)	Note	Koncern		Modervirksomhed	
		2011	2010	2011	2010
Huslejeindtægter		96.731	52.352	23	997
Driftsomkostninger		-42.169	-24.388	-29	-553
<b>Bruttoresultat</b>		<b>54.562</b>	<b>27.964</b>	<b>-6</b>	<b>444</b>
Andre driftsindtægter		2.730	157	13.899	11.496
Andre eksterne omkostninger		-9.780	-10.309	-4.631	-7.821
Personaleomkostninger	1	-13.311	-9.527	-13.311	-9.527
Afskrivninger	2	-471	-240	-409	-201
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>33.730</b>	<b>8.045</b>	<b>-4.458</b>	<b>-5.609</b>
Resultat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		-	-	-76.533	126.907
Finansielle indtægter	3	1.779	727	30.455	10.611
Finansielle omkostninger	4	-23.850	-16.349	-14.571	-2.501
<b>Resultat før værdireguleringer</b>		<b>11.659</b>	<b>-7.577</b>	<b>-65.107</b>	<b>129.408</b>
Urealiserede dagsværdireguleringer, netto	5	-81.125	155.082	0	27.436
Realiserede dagsværdireguleringer, netto	6	22.872	6.204	15.913	0
<b>Resultat før skat</b>		<b>-46.594</b>	<b>153.709</b>	<b>-49.194</b>	<b>156.844</b>
Skat af årets resultat	7	-8.386	-2.700	-5.786	-5.835
<b>Årets resultat</b>		<b>-54.980</b>	<b>151.009</b>	<b>-54.980</b>	<b>151.009</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>					
Overført til næste år		-554.980	151.009	-478.470	24.102
Foreslået udbytte		500.000	0	500.000	0
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		-	-	-76.510	126.907
<b>Årets resultat</b>		<b>-54.980</b>	<b>151.009</b>	<b>-54.980</b>	<b>151.009</b>



# Balance

## Aktiver pr. 31. december

(1.000 kr.)	Note	Koncern		Modervirksomhed	
		2011	2010	2011	2010
<b>Anlægsaktiver</b>					
<b>Immaterielle aktiver</b>					
Software	8	499	355	499	355
<b>Immaterielle aktiver i alt</b>		<b>499</b>	<b>355</b>	<b>499</b>	<b>355</b>
<b>Materielle aktiver</b>					
Investeringsejendomme	9	1.402.504	1.602.181	0	29.378
Inventar og driftsmidler	10	503	1.018	368	821
<b>Materielle aktiver i alt</b>		<b>1.403.007</b>	<b>1.603.199</b>	<b>368</b>	<b>30.199</b>
<b>Finansielle aktiver</b>					
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	11	-	-	520.158	710.676
<b>Finansielle aktiver i alt</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>520.158</b>	<b>710.676</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>1.403.506</b>	<b>1.603.554</b>	<b>521.025</b>	<b>741.230</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>					
Investeringsejendomme som besiddes med henblik på salg		0	310.780	0	0
Tilgodehavende husleje		2.254	770	0	6
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	47.489	947.387	339.987
Andre tilgodehavender		25.429	46.805	1.279	25.312
Periodeafgrænsningsposter	12	2.233	290	857	0
Likvide beholdninger	20	177.937	72.605	0	0
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>207.853</b>	<b>478.739</b>	<b>949.523</b>	<b>365.305</b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b>1.611.359</b>	<b>2.082.293</b>	<b>1.470.548</b>	<b>1.106.535</b>

# Balance

## Passiver pr. 31. december

(1.000 kr.)	Note	Koncern		Modervirksomhed	
		2011	2010	2011	2010
<b>Egenkapital</b>					
Aktiekapital		60.400	60.400	60.400	60.400
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		-	-	54.786	131.296
Overført resultat		480.793	1.035.773	426.007	904.477
Foreslået udbytte		500.000	0	500.000	0
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>13</b>	<b>1.041.193</b>	<b>1.096.173</b>	<b>1.041.193</b>	<b>1.096.173</b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>					
Udsudte skatteforpligtelser	14	0	0	127	1.087
Andre hensatte forpligtelser	15	0	370	0	0
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b>0</b>	<b>370</b>	<b>127</b>	<b>1.087</b>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>					
Kreditinstitutter	16	122.955	320.959	0	0
Deposita		15.956	16.322	0	0
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>138.911</b>	<b>337.281</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>					
Kreditinstitutter		0	155	26.955	0
Gæld til tilknyttede virksomheder		392.230	497.976	392.230	0
Leverandørgæld		4.746	18.021	1.158	219
Selskabsskat		8.005	4.480	6.498	5.010
Deposita		9.946	12.202	0	828
Anden gæld		13.003	62.975	2.387	3.218
Periodeafgrænsningsposter	17	3.325	4.645	0	0
Forpligtelser som besiddes med henblik på salg		0	48.015	0	0
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>431.255</b>	<b>648.469</b>	<b>429.228</b>	<b>9.275</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>570.166</b>	<b>985.750</b>	<b>429.228</b>	<b>9.275</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>1.611.359</b>	<b>2.082.293</b>	<b>1.470.548</b>	<b>1.106.535</b>
Sikkerhedsstillelser og eventualforpligtelser	21				
Nærtstående parter	22				

# Pengestrømsopgørelse

(1.000 kr.)	Note	Koncern		Modervirksomhed	
		2011	2010	2011	2010
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>33.730</b>	<b>8.045</b>	<b>-4.458</b>	<b>-5.609</b>
Regulering for ikke-likvide driftsposter m.v.	18	471	240	409	201
Ændring i driftskapital	19	112.774	-52.748	-569.025	-243.959
<b>Pengestrømme vedrørende primær drift</b>		<b>146.975</b>	<b>-44.463</b>	<b>-573.074</b>	<b>-249.367</b>
Modtagne finansielle indtægter		1.779	727	30.455	10.611
Betalte finansielle omkostninger		-26.022	-17.153	-14.571	-2.501
Betalt/modtaget selskabsskat		-4.861	65	-5.258	262
<b>Pengestrøm fra driftsaktivitet i alt</b>		<b>117.871</b>	<b>-60.824</b>	<b>-562.448</b>	<b>-240.995</b>
<b>Pengestrøm fra investeringsaktivitet</b>					
Køb af immaterielle anlægsaktiver		-365	-418	-365	-418
Køb af investeringsejendomme		-231.044	-748.845	-79	-131
Salg af investeringsejendomme		441.904	69.593	0	0
Køb af driftsmateriel og inventar		-35	-617	-35	-456
Salg af driftsmateriel og inventar		300	0	300	0
Køb af dattervirksomhed		-	-	0	-500
Salg af dattervirksomhed		-	-	143.442	0
<b>Pengestrøm fra investeringsaktivitet i alt</b>		<b>210.760</b>	<b>-680.287</b>	<b>143.263</b>	<b>-1.505</b>
<b>Pengestrøm fra finansieringsaktivitet</b>					
Kapitalforhøjelser		0	242.500	0	242.500
Provenu fra optagelse af gæld hos tilknyttede virksomheder		0	180.968	392.230	0
Afdrag på gæld hos tilknyttede virksomheder		-105.746	0	0	0
Provenu fra optagelse af gæld hos kreditinstitutter		0	320.708	26.955	0
Afdrag på gæld hos kreditinstitutter		-199.208	-3.000	0	0
<b>Pengestrøm fra finansieringsaktivitet i alt</b>		<b>-304.954</b>	<b>741.176</b>	<b>419.185</b>	<b>242.500</b>
<b>Årets pengestrøm i alt</b>		<b>23.677</b>	<b>65</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Likvide beholdninger pr. 1. januar		65	0	0	0
<b>Likvide beholdninger pr. 31. december</b>	20	<b>23.742</b>	<b>65</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

# Noter

(1.000 kr.)	Koncern		Modervirksomhed	
	2011	2010	2011	2010
<b>1 Personaleomkostninger</b>				
Løn og gager	11.279	8.291	11.379	8.291
Bidragbaserede pensioner	1.032	674	1.032	674
Andre omkostninger til social sikring	90	49	90	49
Øvrige personaleomkostninger	910	513	810	513
	<b>13.311</b>	<b>9.527</b>	<b>13.311</b>	<b>9.527</b>
<b>Gennemsnitligt antal medarbejdere</b>				
	<b>16</b>	<b>10</b>	<b>16</b>	<b>10</b>
<b>Bestyrelseshonorarer</b>				
Henrik Bjerre-Nielsen (formand)	0	0	0	0
Per W. Hallgren	194	300	194	300
Lars Jensen	0	0	0	0
Niels Olsen	0	0	0	0
Bent Korsholm Mouritsen (udtrådt 2011)	75	150	75	150
Henrik Thouber, formand (udtrådt 2011)	75	300	75	300
	<b>344</b>	<b>750</b>	<b>344</b>	<b>750</b>
<b>Direktionens vederlæggelse</b>				
Solveig Birte Rannje:				
Løn og gager	1.404	1.404	1.404	1.404
Bidragbaserede pensioner	225	219	225	219
Kontant bonus	75	125	75	125
	<b>1.704</b>	<b>1.748</b>	<b>1.704</b>	<b>1.748</b>
<b>2 Afskrivninger</b>				
Software	221	63	221	63
Inventar og driftsmidler	241	177	179	138
Avance/tab ved salg af driftsmidler	9	0	9	0
	<b>471</b>	<b>240</b>	<b>409</b>	<b>201</b>
<b>3 Finansielle indtægter</b>				
Renter af indestående i pengeinstitutter	1.184	119	258	0
Renter af tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	548	561	30.197	10.611
Renter af andre tilgodehavender m.m.	47	47	0	0
	<b>1.779</b>	<b>727</b>	<b>30.455</b>	<b>10.611</b>

(1.000 kr.)	Koncern		Modervirksomhed	
	2011	2010	2011	2010
<b>4 Finansielle omkostninger</b>				
Renteomkostninger, gæld til kreditinstitutter	14.303	3.167	2.589	1.114
Renteomkostninger af gæld til tilknyttede virksomheder	11.301	13.606	11.979	1.387
Andre renter og gebyrer	246	173	3	0
Låneomkostninger	172	207	0	0
	<b>26.022</b>	<b>17.153</b>	<b>14.571</b>	<b>2.501</b>
Heraf indregnet i kostpris på investeringsejendomme	-2.172	-804	0	0
	<b>23.850</b>	<b>16.349</b>	<b>14.571</b>	<b>2.501</b>
<b>5 Urealiserede dagsværdireguleringer, netto</b>				
Dagsværdiregulering, investeringsejendomme	-80.768	134.799	0	3.747
Dagsværdiregulering, prioritetsgæld	-357	-3.406	0	0
Dagsværdiregulering, finansielle instrumenter	0	23.689	0	23.689
	<b>-81.125</b>	<b>155.082</b>	<b>0</b>	<b>27.436</b>
<b>6 Realiserede dagsværdireguleringer, netto</b>				
Salgssummer, investeringsejendomme	441.904	69.593	29.458	0
Ejendommenes regnskabsmæssige værdi	-434.253	-63.389	-29.458	0
Avance, investeringsejendomme	7.651	6.204	0	0
Tab, prioritetsgæld	-692	0	0	0
Avance, finansielle instrumenter	15.913	0	15.913	0
	<b>22.872</b>	<b>6.204</b>	<b>15.913</b>	<b>0</b>
<b>7 Skat af årets resultat</b>				
Aktuel skat af årets resultat	8.005	2.765	6.498	5.010
Regulering af skat for tidligere år	381	-65	248	-262
Ændring i udskudt skat	0	0	-960	1.087
	<b>8.386</b>	<b>2.700</b>	<b>5.786</b>	<b>5.835</b>
<b>8 Software</b>				
Kostpris pr. 1. januar	418	0	418	0
Tilgang	365	418	365	418
<b>Kostpris pr. 31. december</b>	<b>783</b>	<b>418</b>	<b>783</b>	<b>418</b>
Af- og nedskrivninger pr. 1. januar	-63	0	-63	0
Årets afskrivninger	-221	-63	-221	-63
<b>Af- og nedskrivninger pr. 31. december</b>	<b>-284</b>	<b>-63</b>	<b>-284</b>	<b>-63</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december</b>	<b>499</b>	<b>355</b>	<b>499</b>	<b>355</b>

**(1.000 kr.)**

	2011	2010
<b>9 Investeringsejendomme</b>		
<b>Koncern</b>		
Kostpris pr. 1. januar	1.465.279	681.345
Overført fra aktiver som besiddes med henblik på salg	69.252	0
Tilgang	233.195	845.855
Afgang	-355.897	-61.921
<b>Kostpris pr. 31. december</b>	<b>1.411.829</b>	<b>1.465.279</b>
Dagsværdiregulering pr. 1. januar	136.902	3.571
Overført fra aktiver som besiddes med henblik på salg	12.876	0
Regulering til dagsværdi, netto	-80.768	134.799
Afgang	-78.335	-1.468
<b>Dagsværdiregulering pr. 31. december</b>	<b>-9.325</b>	<b>136.902</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december 2011</b>	<b>1.402.504</b>	<b>1.602.181</b>
I kostprisen for koncernens investeringsejendomme indgår aktiverede renteomkostninger på 2.976 t.kr. pr. 31. december 2011 (31. december 2010: 804 t.kr.).		
<b>Modervirksomhed</b>		
Kostpris pr. 1. januar	25.631	0
Tilgang	79	25.631
Afgang	-25.710	0
<b>Kostpris pr. 31. december</b>	<b>0</b>	<b>25.631</b>
Dagsværdiregulering pr. 1. januar	3.747	0
Regulering til dagsværdi, netto	0	3.747
Afgang	-3.747	0
<b>Dagsværdiregulering pr. 31. december</b>	<b>0</b>	<b>3.747</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december</b>	<b>0</b>	<b>29.378</b>

## 9 Investeringsejendomme – fortsat

Koncernens investeringsejendomme pr. 31. december 2011:

Ejendom	Postnr.	By	Areal m <sup>2</sup>	Ejd.-type*
Højsager Plads 1-5	2500	Valby	1.355	Bolig
Egeparken	2680	Solrød Strand	249	Bolig
Elmelyparken	2680	Solrød Strand	150	Bolig
Pilekær 2 m.fl.	2765	Smørum	991	Bolig
Egekær 4 m.fl.	2765	Smørum	466	Bolig
Gammel Strandvej 209 B-E	3060	Espergærde	1.085	Bolig
Pilehøj, Bistrup Allé (lige)	3460	Birkerød	4.740	Bolig
Pilehøj, Bistrup Allé (ulige)	3460	Birkerød	3.021	Bolig
Ravnsbjerggårdsvej 34	3480	Fredensborg	3.780	Bolig
Gyldenstensvænge 27 m.fl.	3600	Frederikssund	3.500	Bolig
Lindkøbingvej 1-61 og 65-75	4000	Roskilde	4.040	Bolig
Kristiansminde 1-35	4000	Roskilde	2.167	Bolig
Universitetsparken	4000	Roskilde	3.691	Bolig
Valnøddevej 12-18	4600	Køge	733	Bolig
Glasværksvej (Holmegård)	4684	Næstved	3.767	Bolig
Sibberupvej (Holmegård)	4684	Næstved	583	Bolig
Christiansvej (Holmegård)	4684	Næstved	8.170	Bolig
			42.488	
Nørregade 18**	1165	København K	1.454	Kontor
Kultorvet 13+15	1175	København K	1.173	Kontor
Nordre Fasanvej 113-115	2000	Frederiksberg	3.086	Kontor
Lyngbyvej 32	2100	København Ø	12.733	Kontor
Enigheden, Rentemestervej 2	2400	København NV	10.075	Kontor
Skjulhøj Allé 22 A-D	2720	Vanløse	654	Kontor
Kongevejen 153	2830	Virum	2.259	Kontor
Telefonvej 8D	2860	Søborg	6.078	Kontor
Usserød Kongevej 132	2970	Hørsholm	909	Kontor
Pilehøj, Bistrup Allé	3460	Birkerød	2.332	Kontor
Algade 14-16, 18 og Hersegade 1-6	4000	Roskilde	11.105	Kontor
Brønsager 1, Svorgerslev	4000	Roskilde	280	Kontor
Sæbyvej 3	4070	Kirke Hyllinge	373	Kontor
Sct. Knudsgade 2	4100	Ringsted	2.695	Kontor
Sdr. Stationsvej 28	4200	Slagelse	7.552	Kontor
Østerbro 1, 5-7	5000	Odense	9.470	Kontor
Vester Stationsvej 1	5000	Odense	21.175	Kontor
Ellegårdsvej 25 A-H	6400	Sønderborg	10.065	Kontor
Skolegade 23	8000	Århus C	699	Kontor
Over Hadstensvej 48-50	8370	Hadsten	2.774	Kontor
			106.941	
P.O. Pedersensvej 14	2800	Århus N	4.398	Lager
Egeskovvej 8	3490	Kvistgård	4.634	Lager
Energivej 5-7	7600	Struer	9.262	Lager
			18.294	
			<b>167.723</b>	

\* Angivet efter den type som udgør den største andel af ejendommen.

\*\* Ejet af moderselskabet ultimo 2010.

## 9 Investeringsejendomme – fortsat

### Opgørelse af dagsværdi på investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles i årsregnskabet til dagsværdi baseret på en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Opgørelse af dagsværdi på investeringsejendomme er i stort omfang baseret på ledelsens skøn.

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. Pr. 31. december udgør det vægtede gennemsnit af afkastsatser anvendt i værdiansættelsesmodellen for koncernens ejendomsportefølje 6,4 % (2010: 6,3 %). For erhvervsejendomme er anvendt afkastsatser på 5,00 % – 10,00 % (2010: 5,0 % - 10,0 %) og for boligejendomme er anvendt afkastsatser på 5,00 % – 7,00 % (2010: 4,75 % - 6,0 %).

De anvendte afkastkrav har væsentlig betydning for selskabets resultat og egenkapital. En stigning i afkastkravet på 0,25 procentpoint vil således reducere investeringsejendommenes markedsværdi med 61,0 mio. kr. i forhold til den nuværende bogførte værdi pr. 31. december 2011.

(1.000 kr.)	Koncern		Modervirksomhed	
	2011	2010	2011	2010
<b>10 Inventar og driftsmidler</b>				
Kostpris pr. 1. januar	1.254	637	1.015	559
Årets tilgang	35	617	35	456
Årets afgang	-356	0	-356	0
<b>Kostpris pr. 31. december</b>	<b>933</b>	<b>1.254</b>	<b>694</b>	<b>1.015</b>
Af- og nedskrivninger pr. 1. januar	-236	-59	-194	-56
Årets afskrivninger	-241	-177	-179	-138
Tilbageførte af- og nedskrivninger ved afgang	47	0	47	0
<b>Af- og nedskrivninger pr. 31. december</b>	<b>-430</b>	<b>-236</b>	<b>-326</b>	<b>-194</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december</b>	<b>503</b>	<b>1.018</b>	<b>368</b>	<b>821</b>



(1.000 kr.)	Modervirksomhed	
	2011	2010
<b>11 Kapitalandele i dattervirksomheder</b>		
Kostpris pr. 1. januar	579.380	127.000
Tilgang ved spaltning af søsterselskaber	0	327.177
Tilgang	0	125.203
Afgang	-114.008	0
<b>Kostpris pr. 31. december</b>	<b>465.372</b>	<b>579.380</b>
Reguleringer pr. 1. januar	131.296	4.389
Årets resultat	-76.533	126.907
Afgang	23	0
<b>Reguleringer pr. 31. december</b>	<b>54.786</b>	<b>131.296</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december</b>	<b>520.158</b>	<b>710.676</b>

Dattervirksomheder pr. 31. december 2011 omfatter:

Navn	Hjemsted	Ejerandel	Resultat	Egenkapital
Direkte ejet				
FS Boligejendomme A/S	København	100 %	-4.855	141.127
FS Erhvervsjendomme A/S	København	100 %	-66.483	343.516
Det Gamle Enigheden ApS	København	100 %	-5.185	35.515

## 12 Periodeafgrænsningsposter, aktiv

Periodeafgrænsningsposter vedrører forudbetalte omkostninger vedrørende drift af ejendomme og entrepriser.

**(1.000 kr.)**

	<b>Aktie- kapital</b>	<b>Overført resultat</b>	<b>Foreslået udbytte</b>	<b>I alt</b>
<b>13 Egenkapital</b>				
<b>Koncern</b>				
Egenkapital pr. 1. januar 2010	23.200	202.084	0	225.284
Kapitalforhøjelse 24. februar 2010 (kontant)	24.250	218.250	0	242.500
Kapitalforhøjelse 22. juni 2010 (apportindskud)	2.550	22.950	0	25.500
Kapitalforhøjelse 20. december 2010 (apportindskud)	10.400	114.303	0	124.703
Overført resultat	0	151.009	0	151.009
Tilskud ved spaltning af søsterselskaber	0	327.177	0	327.177
<b>Egenkapital pr. 31. december 2010</b>	<b>60.400</b>	<b>1.035.773</b>	<b>0</b>	<b>1.096.173</b>
Egenkapital pr. 1. januar 2011	60.400	1.035.773	0	1.096.173
Overført resultat	0	-554.980	500.000	-54.980
<b>Egenkapital pr. 31. december 2011</b>	<b>60.400</b>	<b>480.793</b>	<b>500.000</b>	<b>1.041.193</b>

	<b>Aktie- kapital</b>	<b>Reserve for netto- opskr. indre værdi</b>	<b>Overført resultat</b>	<b>Foreslået udbytte</b>	<b>I alt</b>
<b>Modervirksomhed</b>					
Egenkapital pr. 1. januar 2010	23.200	4.389	197.695	0	225.284
Kapitalforhøjelse 24. februar 2010 (kontant)	24.250	0	218.250	0	242.500
Kapitalforhøjelse 22. juni 2010 (apportindskud)	2.550	0	22.950	0	25.500
Kapitalforhøjelse 20. december 2010 (apportindskud)	10.400	0	114.303	0	124.703
Overført resultat	0	126.907	24.102	0	151.009
Tilskud ved spaltning af søsterselskaber	0	0	327.177	0	327.177
<b>Egenkapital pr. 31. december 2010</b>	<b>60.400</b>	<b>131.296</b>	<b>904.477</b>	<b>0</b>	<b>1.096.173</b>
Egenkapital pr. 1. januar 2011	60.400	131.296	904.477	0	1.096.173
Overført resultat	0	-76.510	-478.470	500.000	-54.980
<b>Egenkapital pr. 31. december 2011</b>	<b>60.400</b>	<b>54.786</b>	<b>426.007</b>	<b>500.000</b>	<b>1.041.193</b>

Aktiekapitalen består af 604.000 aktier à 100 kr. Ingen aktier har tilknyttet særlige rettigheder.

(1.000 kr.)	Koncern		Modervirksomhed	
	2011	2010	2011	2010
<b>14 Udskudt skat</b>				
Udskudt skat pr. 1. januar	0	0	1.087	0
Indregnet i resultatopgørelsen	0	0	-960	1.087
<b>Udskudt skat pr. 31. december</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>127</b>	<b>1.087</b>
Udskudt skat vedrører følgende:				
Immaterielle aktiver	0	0	125	89
Investeringsejendomme	0	0	0	969
Inventar og driftmidler	0	0	10	29
Anden gæld	0	0	-8	0
<b>Udskudt skat pr. 31. december</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>127</b>	<b>1.087</b>
<p>Koncernen har pr. 31. december 2011 et udskudt skatteaktiv, der ikke er indregnet i balancen på 23.661 t.kr. (31. december 2010: 3.489 t.kr.). Skatteaktivet er ikke indregnet, idet det er usikkerhed om aktivet kan udnyttes i de kommende år.</p>				
<b>15 Andre hensatte forpligtelser</b>				
Lovpligtige vedligeholdelsesforpligtelser pr. 1. januar	370	0	0	0
Tilgang vedørende køb og salg af ejendomme	0	194	0	0
Anvendt i året	-243	-34	0	0
Tilbageført i året	-348	0	0	0
Hensat i året	221	210	0	0
<b>Lovpligtige vedligeholdelsesforpligtelser pr. 31. december</b>	<b>0</b>	<b>370</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Forfaldstidspunkterne for hensatte forpligtelser forventes af blive:				
Langfristede forpligtelser	0	370	0	0
Kortfristede forpligtelser	0	0	0	0
<b>Hensatte forpligtelser pr. 31. december</b>	<b>0</b>	<b>370</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## 16 Kreditinstitutter

Ud af koncernens langfristede gæld til kreditinstitutter på 122.955 t.kr. (31. december 2010: 320.959 t.kr.) forfalder 93.922 t.kr. (31. december 2010: t.kr. 278.982) mere end 5 år efter balancedagen.

## 17 Periodeafgrænsningsposter, passiv

Periodeafgrænsningsposter vedrører primært forudbetalt leje.

(1.000 kr.)	Koncern		Modervirksomhed	
	2011	2010	2011	2010
<b>18 Ikke likvide driftsposter</b>				
Af- og nedskrivninger	471	240	409	201
<b>Regulering i alt</b>	<b>471</b>	<b>240</b>	<b>409</b>	<b>201</b>

## 19 Ændring i driftskapital

Ændring ejendomme som besiddes med henblik på salg	228.652	0	0	0
Ændring i tilgodehavende husleje	-1.484	986	6	-6
Ændring i tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	47.489	-41.194	-607.400	-245.391
Ændring i andre tilgodehavender	35.346	-18.672	39.089	-1.509
Ændring i deponerede midler	-81.655	-72.540	0	0
Ændring i hensatte forpligtelser	-370	370	0	0
Ændring i deposita	-2.622	19.206	-828	828
Ændring i leverandørgæld	-13.275	15.339	939	219
Ændring i anden gæld mv.	-99.307	43.757	-831	1.900
<b>Ændring i driftskapital i alt</b>	<b>112.774</b>	<b>-52.748</b>	<b>-569.025</b>	<b>-243.959</b>

Ændring i driftskapital kan ikke afstemmes til balancen, idet der i balancen er indregnet skyldige købesummer vedrørende ejendomme mv.

## 20 Likvide beholdninger

Likvide beholdninger	177.937	72.605	0	0
Deponerede midler til senere frigivelse	-154.195	-72.540	0	0
<b>Likvide beholdninger til fri disposition</b>	<b>23.742</b>	<b>65</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## 21 Sikkerhedsstillelser, eventualaktiver og -forpligtelser

### Pantsætninger og garantier

Til sikkerhed for lån hos koncernens kreditinstitutter, i alt 122.955 t.kr., er lyst pant på i alt 121.670 t.kr. (31. december 2010: 340.661 t.kr.) i koncernens ejendomme, der har en regnskabsmæssig værdi på i alt 234.358 t.kr. (31. december 2010: 543.024 t.kr.).

Koncernen har stillet bankgarantier på 0 kr. (31. december 2010: 8.210 t.kr.) overfor entreprenører vedrørende betaling af entreprisesum i henhold til AB92.

Moderselskabet har afgivet selvskyldnerkaution for datterselskabers mellemværende med kreditinstitutter, der pr. 31. december 2011 udgør 122.955 t.kr. (31. december 2010: 321.058 t.kr.).

### Eventualforpligtelser

Moderselskabet er blevet stævnet og sagsøger har rejst et samlet krav mod selskabet på ca. 1 mio. kr. (31. december 2010: 0 kr.). Det er ledelsens vurdering at kravet er uberettiget og sagen forventes afgjort i 2012.

### Eventualaktiver

Koncernen er part i en voldgifts- og en retssag, hvor der er rejst et samlet krav mod entreprenører på ca. 9 mio. kr. (31. december 2010: 9,6 mio. kr.). Sagerne forventes afgjort i 2012.

(1.000 kr.)	Koncern		Modervirksomhed	
	2011	2010	2011	2010
<b>22 Nærtstående parter</b>				
Selskabet er 100 % ejet af Finansiell Stabilitet A/S, Kalvebod Brygge 43, 1560 København V. Som nærtstående parter anses selskaber i Finansiell Stabilitet A/S koncernen. Tillige anses selskabets bestyrelse, direktion og disses nærtstående som nærtstående parter.				
Der har i regnskabsperioden været følgende transaktioner med nærtstående parter:				
<b>Modervirksomhed</b>				
Renteindtægter, Roskilde Bank A/S	60	561	60	453
Renteomkostninger, Roskilde bank A/S	2.595	13.606	0	0
Renteomkostninger, Finansiell Stabilitet A/S	8.706	0	8.706	0
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder, Roskilde Bank A/S	0	47.489	0	25.262
Gæld til tilknyttede virksomheder, Roskilde Bank A/S	0	466.056	0	0
Gæld til tilknyttede virksomheder, Finansiell Stabilitet A/S	392.000	0	392.000	0
<b>Dattervirksomheder</b>				
Asset management honorar	-	-	12.373	11.496
Koncernmellemværender, renteindtægter	-	-	29.649	10.158
Koncernmellemværender, renteomkostninger	-	-	3.273	1.387
Koncernmellemværender, tilgodehavender	-	-	947.387	339.987
<b>Søstervirksomheder</b>				
Huslejeindtægter, FS Finans A/S	5.141	0	0	0
Andre driftsindtægter, FS Pantebrevsselskab A/S	849	0	849	0
Andre driftsindtægter, FS Finans A/S	677	0	677	0
Andre eksterne omkostninger, FS Pantebrevsselskab A/S	1.200	0	1.200	0
Andre eksterne omkostninger, FS Finans A/S	818	0	818	0
Renteindtægter, FS Pantebrevsselskab A/S	488	0	488	0
Salg af virksomhed, FS Pantebrevsselskab A/S	0	0	143.442	0
Gæld til tilknyttede virksomheder, FS Pantebrevsselskab A/S	230	31.920	230	0

Alle transaktioner er afregnet på markedsvilkår.

Selskabet indgår i koncernregnskabet for Finansiell Stabilitet A/S.

# Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 2011 for FS Ejendomsselskab A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at koncernregnskabet og årsregnskabet giver et retvisende billede af koncernens og selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2011, samt af resultatet af koncernens og

selskabets aktiviteter og pengestrømme for perioden 1. januar - 31. december 2011.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 29. marts 2012

## Direktion

Solveig Birte Rannje

## Bestyrelse:

Henrik Bjerre-Nielsen  
Formand

Per Wetke Hallgren

Niels Olsen

Lars Jensen

# Den uafhængige revisors erklæringer

## **Til kapitalejeren i FS Ejendomsselskab A/S**

### **Påtegning på koncernregnskabet og årsregnskabet**

Vi har revideret koncernregnskabet og årsregnskabet for FS Ejendomsselskab A/S for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2011. Koncernregnskabet og årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, pengestrømsopgørelse og noter for såvel koncernen som selskabet. Koncernregnskabet og årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

### **Ledelsens ansvar for koncernregnskabet og årsregnskabet**

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et koncernregnskab og 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 koncernregnskab og et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

### **Revisors ansvar**

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om koncernregnskabet og 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 koncernregnskabet og årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i koncernregnskabet og i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurderingen

af risici for væsentlig fejlinformation i koncernregnskabet og i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et koncernregnskab og 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 koncernregnskabet og 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 koncernregnskabet og årsregnskabet giver et retvisende billede af koncernens og selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2011 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2011 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 koncernregnskabet og årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med koncernregnskabet og årsregnskabet.

København, den 29. marts 2012

### **KPMG**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Lars Rhod Søndergaard  
statsautoriseret revisor

Bent-Ole Byg  
statsautoriseret revisor

# Selskabsoplysninger

---

**FS Ejendomsselskab A/S**

Kalvebod Brygge 43  
1560 København V

**Telefon:** 46 34 88 75

**Hjemmeside:** [www.fsejendomsselskab.dk](http://www.fsejendomsselskab.dk)

**E-mail:** [info@fsejendomsselskab.dk](mailto:info@fsejendomsselskab.dk)

**CVR-nr.:** 32 07 22 24

**Stiftet:** 5. marts 2009

**Hjemsted:** København

**Regnskabsår:** 3

**Bestyrelse**

Henrik Bjerre-Nielsen, formand  
Per Wetke Hallgren  
Lars Jensen  
Niels Olsen

**Direktion**

Solveig Birte Rannje

**Revision**

KPMG  
Statsautoriseret  
Revisionspartnerselskab  
Osvald Helmuths Vej 4  
2000 Frederiksberg

**Ejerforhold**

FS Ejendomsselskab A/S er 100 %  
ejet af Finansiell Stabilitet A/S

**Generalforsamling**

Ordinær generalforsamling  
afholdes 26. april 2012

---