

FS Property Finance A/S

CVR nr. 34 60 51 49



Årsrapport 2012

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på Selskabets ordinære generalforsamling

Den 23. april 2013

Dirigent

Indhold

Hoved- og nøgletal	3
Beretning årsrapport 2012	4
Risiko	7
Selskabsledelse	9
Samfundsansvar	10
Ledelseshverv	11
Resultatopgørelse og totalindkomstopgørelse	12
Balance	13
Egenkapitalopgørelse	14
Pengestrømsopgørelse	15
Noter	16
Ledespåtegning	39
Den uafhængige revisors erklæringer	40
Selskabsoplysninger	42

Hoved- og nøgletal

(Mio. kr.)	Moderselskab
Resultatopgørelse	01.01-31.12 2012
Netto rente- og gebyrindtægter	360,6
Kursreguleringer	-187,7
Udgifter til personale og administration	86,1
Nedskrivninger på udlån m.v.	1.099,8
Resultat før regulering af underskudsabsorberende lån	-1.013,0
Regulering af underskudsabsorberende lån	1.013,0
Årets resultat før skat	0,0
Skat	0,0
Årets resultat	0,0
Balance	31.12.2012
Tilgodehavender hos moderselskab og kreditinstitutter	5.423,8
Udlån	9.717,7
Øvrige aktiver	1.047,7
Aktiver i alt	16.189,2
Egenkapital	2.000,0
Gældsforpligtelser	14.189,2
Passiver i alt	16.189,2
Ikke-balanceførte poster	194,7

Beretning årsrapport 2012

Kort om FS Property Finance A/S

Finansiel Stabilitet A/S indgik i marts 2012 en aftale med FIH Erhvervsbank A/S og FIH Holding A/S om at overtage ejendomsengagementer for ca. 17 mia. kr. Overtagelsen gennemførtes den 2. juli 2012 ved, at FIH Erhvervsbank og FIH Kapital Bank A/S fraspaltede ejendomsrelaterede lån og tilknyttede derivater til et nystiftet selskab, FS Property Finance A/S (Selskabet). Spaltningen skete med regnskabsmæssig tilbagevirkende kraft pr. 1. januar 2012. Selskabet blev solgt af FIH Holding til Finansiel Stabilitet til en pris svarende til den bogførte egenkapital pr. 1. januar 2012 på 2 mia. kr.

Gennemførelse af transaktionen var blandt andet betinget af godkendelse fra EU-Kommissionen. Den 27. juni 2012 meddelte Kommissionen, at den foreløbigt godkendte foranstaltningen vedrørende overtagelsen af lånene. Kommissionen meddelte samtidig, at den sideløbende indledte en formel undersøgelsesprocedure. Processen er endnu ikke afsluttet.

FS Property Finance er et 100 % ejet datterselskab af Finansiel Stabilitet og indgår i Finansiel Stabilitets koncernregnskab. Selskabet aflægger sit første regnskab for perioden 1. januar 2012 til 31. december 2012.

FIH Erhvervsbank har ydet et underskudsabsorberende lån til Selskabet på 1,65 mia. kr., som skal dække et eventuelt underskud i Selskabet i dets levetid. I tillæg hertil garanterer FIH Holding overfor Finansiel Stabilitet for underskud derudover. FIH Erhvervsbank har endvidere ydet et lån på 13,4 mia. kr., der løbende vil blive tilbagebetalt frem til og med juni 2013 i takt med FIH Erhvervsbanks indfrielse af udestående obligationer udstedt med individuel statsgaranti fra den danske stat. I forlængelse heraf har Finansiel Stabilitet forpligtet sig til at stille den fornødne funding til rådighed for Selskabet.

Hovedaktivitet

FS Property Finance har alene til formål at afvikle de overtagne engagementer i overensstemmelse med principperne i afviklingsbekendtgørelsen. Afviklingen af engagementerne håndteres af FIH Erhvervsbank i henhold til en administrationsaftale indgået med Selskabet.

Selskabets aktiviteter afsluttes på opgørelsestidspunktet, som er aftalt til den 31. december 2016. Opgørelsestidspunktet kan fremrykkes, hvis parterne er enige herom. FIH Holding kan udskyde opgørelsestidspunktet i op til to år, og herefter kan der igen udskydes i ét år, hvis begge parter ønsker det. På opgørelsestidspunktet skal alle de af Selskabet overtagne lån være afviklet eller solgt.

Selskabets engagementer består af lån til finansiering af erhversejendomme og dertil knyttede afledte finansielle instrumenter, primært renteswaps, og er generelt sikret ved pant i ejendomme. En del af disse ejendomme er placeret i udlandet. Kunderne er dog primært danske ejendomsselskaber, herunder kommanditselskaber.

En betydelig del af Selskabets udlån er med svaghestegn.

Resultat 2012

Resultatet for 2012 er 0 kr.

Nettorente- og gebyrindtægter udgør 360,6 mio. kr. og sammensætter sig hovedsageligt af renteindtægter fra udlån på 612,4 mio.kr. og renteudgifter af gæld til FIH Erhvervsbank på 269,7 mio.kr. Selskabet har i 2012 oplevet en markant reduktion i lånebogen, som påvirker renteindtægterne negativt. Rentemarginalen på udlånene har været stigende henover året, hvilket påvirker renteindtægterne positivt, dog ikke tilstrækkeligt til at opveje reduktionen fra den faldende lånebog.

Netto rente- og gebyrindtægter og kursreguleringer udgør 173 mio.kr. og sammensætter sig, udover nettorenter, ligeledes af kursregulering på afledte finansielle instrumenter m.v., som har været negative i 2012 med 187,7 mio. kr., hvoraf nedskrivninger på tilgodehavender på derivater udgør 103,2 mio.kr. Afledte finansielle instrumenter består hovedsagligt af en portefølje af udspaltede kundederivater samt afdækningsinstrumenter. Selskabet er markedsrisikomæssigt fuldt afdækket. De negative kursreguleringer skyldes blandt andet periodeforskydninger, idet Selskabet ikke benytter sig af hedge accounting, hvorved en periodes kursudvikling på et afdækningsinstrument ikke regnskabsmæssigt modsvares af en tilsvarende regnskabsmæssig kursregulering på det underliggende aktiv.

Udgifter til personale, administration samt andre driftsudgifter m.m. udgør 86,1 mio. kr. og består i al væsentlighed af honorar til blandt andet FIH Erhvervsbank og advokater.

Nedskrivninger på udlån udgør i 2012 samlet 1.100 mio. kr., hvilket kan henføres til et fortsat presset erhvervsejendomsmarked. Specielt i Danmark, der er Selskabets hovedmarked, er der stadig vanskelige vilkår for salg og finansiering af erhvervsejendomme. Nedskrivningsforøgelsen er fordelt på en række sager.

Selskabet har en indtægt på 1.013 mio. kr. fra kursregulering af det underskudsabsorberende lån fra FIH Erhvervsbank.

Balance

FS Property Finances samlede aktiver udgør 16.189 mio. kr. og består primært af indestående hos Finansiell Stabilitet på 5.250 mio. kr. og udlån på 9.718 mio. kr. Selskabets høje likviditet er opstået ved ordinære afdrag og førtidsindfrielse af udlån. Likviditeten forventes nedbragt betragteligt i 2013, hvor mellemregningslånet på 13,4 mia. kr. forfalder til betaling til FIH Erhvervsbank.

Udlånsporteføljen før nedskrivninger var ved årets begyndelse på 16.967 mio. kr., og er reduceret med 4.846 mio. kr. i løbet af 2012.

Selskabets gæld består primært af ovennævnte mellemregningslån på 13,4 mia. kr. og af det underskudsabsorberende lån på oprindeligt 1.650 mio. kr., som ultimo 2012 er nedskrevet med Selskabets underskud før skat for året, svarende til en nedskrivning på 1.013 mio. kr.

Selskabet har, som nævnt ovenfor, en portefølje af afledte finansielle instrumenter, dels i form af kundederivater, og dels i form af afdækningsinstrumenter, der afdækker rente- og valutarisici i Selskabet. På aktivsiden udgør værdien af disse derivater 897,5 mio. kr. (under andre aktiver) og på passiv-siden udgør værdien 125,4 mio. kr. (under andre passiver). Værdien af derivaterne på aktivsiden er også faldet væsentligt i løbet af året, som følge af afviklingen af lånebogen og de tilhørende derivater.

Selskabets egenkapital udgør 2.000 mio. kr.

Begivenheder efter regnskabsperiodens afslutning

Der er ikke indtruffet hændelser efter periodens afslutning, som efter ledelsens opfattelse forrykker vurderingen af årsrapporten.

Forventninger til 2013

FS Property Finance forventer i 2013 at kunne fortsætte sin afvikling af udlån og kundederivater.

Der forventes et resultat for 2013 tæt på nul.

Risici og usikkerheder

Den væsentligste risikofaktor er selskabets udlån.

På en væsentlig del af engagementerne er der konstateret objektiv indikation for værdiforringelse (OIV), og engagementerne har således svaghedstegn. Usikkerhed om den fremadrettede økonomiske udvikling medfører væsentlig usikkerhed knyttet til værdien af sikkerheder i engagementerne og dermed også om nedskrivningernes størrelse.

En forværring af den finansielle krise eller situationen på ejendomsmarkedet vil yderligere påvirke Selskabets engagementer og værdien heraf.

Transaktioner med nærtstående

Selskabet har transaktioner med Finansiell Stabilitet. Transaktionerne omfatter placering af overskudslikviditet, som pr. 31. december 2012 udgør 5.250 mio. kr.

Risiko

FS Property Finances risici kan primært henføres til kreditrisici og operationelle risici i forbindelse med afvikling af engagementer og sikkerheder forbundet hertil. Markedsrisici, herunder rente- og valutarisici afdækkes og reduceres videst muligt. Der henvises til note 18 for en gennemgang af markedsrisici.

Kreditrisici

Som følge af kundernes bonitet er kunderne særligt udsatte overfor fortsat faldende konjunkturer og/eller markante stigninger i renteniveauet, der også kan slå igennem på sikkerhedernes realisationsværdi. Der har i 2012 været et stigende antal kunder under insolvensbehandling samt øget pres for nedsættelse af rente eller indgåelse af akkorder.

Ejendomme

FS Property Finance kunder er ejendomskunder og udgør hovedparten af krediteksponeringen. Selskabet er dermed afhængigt af udviklingen på ejendomsmarkedet, særligt i Danmark og Tyskland, hvor størstedelen af de finansierede ejendomme er beliggende.

Ejendomsmarkedet har de senere år været præget afvigende priser, og der ses ingen tegn på ændring i 2013. De ejendomme, der efterspørges, er fortsat de veldrevne og velbeliggende ejendomme i større byer.

Et væsentligt antal af de ejendomme, som Selskabet har pant i, er beliggende uden for de større byområder. Disse ejendomme er der p.t. ikke nævneværdig efterspørgsel efter. Det gør afsætningen vanskelig, og der må påregnes en længere salgsperiode. Hertil kommer, at den finansielle sektor generelt er tilbageholdende med at finansiere køb af ejendomme.

Operationelle risici

Operationel risiko defineres som risikoen for direkte eller indirekte tab på grund af utilstrækkelige eller fejlbehæftede interne procedurer, menneskelige eller systemmæssige fejl m.v. Under operationel risiko indgår desuden risikoen for, at selskabet ikke drives i overensstemmelse med juridiske og lovmæssige krav, markedsstandarder og forretningsetik.

FS Property Finance har indgået en administrationsaftale med FIH Erhvervsbank, der udfører de væsentligste procedurer. FS Property Finance og FIH Erhvervsbank foretager løbende evalueringer af de dækkede administrationsydelser for at sikre, at de er betryggende, og at handlinger ikke overses. Operationelle risici søges minimeret ved at have udarbejdet klare skriftlige forretningsgange for de væsentligste arbejdsopgaver, som skal sikre, at opgaverne løses ud fra de godkendte politikker og i henhold til administrationsaftalen.

De væsentligste operationelle risici for FS Property Finance vurderes at være i forbindelse med håndteringen af engagementerne med dårlig bonitet samt de tilhørende sikkerheder, herunder at sikringsakter indgås og overholdes.

Juridiske risici på en række verserende og potentielle tvister samt erstatningssager udgør en væsentlig operationel risiko. Der foretages løbende vurderinger af behovet for hensættelser til imødegåelse af de risici,

der kan kvantificeres på et tilstrækkeligt grundlag, og hvor det er overvejende sandsynligt, at det vil føre til et tab. Juridiske risici er vanskeligt kvantificerbare og ofte forbundet med usikkerhed i en risikovurdering.

Selskabsledelse

FS Property Finance er datterselskab af Finansiell Stabilitet, som ejer hele aktiekapitalen. Finansiell Stabilitet koncernen 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. FS Property Finance følger også kravene i afviklingsbekendtgørelsen, som trådte i kraft 2010.

I løbet af 2012 har Finansiell Stabilitet koncernen omlagt koncernstrukturen og ændret bestyrelsessammensætningen i koncernens datterselskaber, så flertallet i bestyrelsen består af ledende medarbejdere fra moderselskabet. Moderselskabets praksis og politik for god selskabsledelse er detaljeret beskrevet i Finansiell Stabilitets årsrapport 2012, som findes på www.finansiellstabilitet.dk.

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

Offentliggørelse af information

Offentliggørelse af væsentlig information fra FS Property Finance sker via www.fspropertyfinance.dk, www.finansiellstabilitet.dk og www.offentlige-selskaber.dk.

Samfundsansvar

FS Property Finance 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 2012 for en nærmere beskrivelse af koncernens efterlevelse af sit samfundsansvar. Rapporten findes på www.finansiellstabilitet.dk/nyheder og presse/års- og delårsrapporter.

Ledelseshverv

Bestyrelse

Henrik Bjerre-Nielsen

Formand for bestyrelsen

Indtrådt i bestyrelsen i 2012

Født 1955

Medlem af direktionen for:

- Finansiell Stabilitet A/S

Formand for bestyrelsen for:

- FS Bank A/S
- FS Finans I A/S
- FS Finans II A/S

Medlem af bestyrelsen for:

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

Lars Jensen

Indtrådt i bestyrelsen i 2012

Født 1950

Medlem af direktionen for:

- Finansiell Stabilitet A/S

Formand for bestyrelsen for:

- Fjordbank Mors af 2011 A/S

Medlem af bestyrelsen for:

- FS Bank A/S
- FS Finans III A/S (Tidl. Amagerbanken af 2011 A/S)

Peter Fløe

Indtrådt i bestyrelsen i 2012

Født 1948

Henrik Sjøgreen

Indtrådt i bestyrelsen i 2012

Født 1964

Medlem af direktionen for:

- FIH Holding A/S
- FIH Erhvervsbank A/S

Formand for bestyrelsen for:

- FIH Kapital Bank A/S
- FIH Leasing og Finans A/S
- FIH PARTNERS A/S
- FIH Realkredit A/S
- Axcel IndustriInvestor Invest A/S

Medlem af bestyrelsen for:

- Simon Fougner Hartmanns Familiefond

Direktion

Lise Gronø

Administrerende direktør

Tiltrådt 2012

Født 1959

Medlem af bestyrelsen for:

- Vækstfonden

Resultatopgørelse og totalindkomstopgørelse

(Mio. kr.)		Morderselskab 01.01.-31.12. 2012
	Note	
Renteindtægter	2	627,4
Renteudgifter	3	269,7
Netto renteindtægter		357,7
Gebyrer og provisionsindtægter	4	2,9
Netto rente- og gebyrindtægter		360,6
Kursreguleringer	5	-187,7
Udgifter til personale og administration	6	86,1
Nedskrivninger på udlån m.v.	7	1.099,8
Resultat før regulering af underskudsabsorberende lån		-1.013,0
Regulering af underskudsabsorberende lån	8	1.013,0
Årets resultat før skat		0,0
Skat	9	0,0
Årets resultat		0,0
Totalindkomstopgørelse		
Årets resultat		0,0
Anden totalindkomst efter skat		0,0
Totalindkomst i alt		0,0
Forslag til resultatdisponering:		
Overført resultat		0,0
I alt		0,0

Balance

(Mio. kr.)		Morderselskab	
	Note	31.12.2012	1.1.2012
Udskudte skatteaktiver		2,2	0,0
Langfristede aktiver		2,2	0,0
Tilgodehavender hos moderselskab		5.250,0	0,0
Tilgodehavender hos kreditinstitutter	10	173,8	0,0
Udlån til amortiseret kostpris	11	9.717,7	15.422,9
Andre aktiver	13	1.045,4	1.605,6
Periodeafgrænsningeposter		0,1	0,0
Tilgodehavender		16.187,0	17.028,5
Kortfristede aktiver		16.187,0	17.028,5
Aktiver i alt		16.189,2	17.028,5
PASSIVER			
Gældsforpligtelser			
Gæld til kreditinstitutter	14	14.026,0	15.015,3
Aktuelle skatteforpligtelser		2,2	0,0
Andre passiver	15	161,0	13,2
Gældsforpligtelser i alt		14.189,2	15.028,5
Egenkapital			
Aktiekapital		100,0	100,0
Andre reserver		1.900,0	1.900,0
Overført resultat		0,0	0,0
Egenkapital i alt		2.000,0	2.000,0
Passiver i alt		16.189,2	17.028,5
Ikke-balanceførte poster	16		
Eventualforpligtelser, garantier mv.		69,7	134,3
Andre eventualforpligtelser		125,0	238,0
Ikke-balanceførte poster i alt		194,7	372,3

Egenkapitalopgørelse

(Mio. kr.)				
	Aktiekapital	Overkurs	Overført re- sultat	Egenkapital i alt
Kapitalindskud ved stiftelse	100,0	1.900,0	0,0	2.000,0
Egenkapital 1. januar 2012	100,0	1.900,0	0,0	2.000,0
Totalindkomst	0,0	0,0	0,0	0,0
Egenkapital 31. december 2012	100,0	1.900,0	0,0	2.000,0

Finansiel Stabilitet A/S ejer 100 % af kapitalen.

Selskabets aktiekapital udgør 31.12.2012 100 mio. kr. fordelt i aktier af 1 kr.

Aktiekapitalen er ikke opdelt i klasser.

Pengestrømsopgørelse

(Mio. kr.)	01.01.-31.12. 2012
Pengestrømme fra driftsaktivitet	
Årets resultat før skat	0,0
Nedskrivninger på udlån m.v. (netto)	1.099,8
Kursreguleringer	187,7
Regulering af underskudsabsorberende lån	-1.013,0
I alt	274,5
Driftskapital	
Kreditinstitutter (netto)	30,6
Udlån reguleret for nedskrivninger	4.675,6
Øvrige aktiver og øvrige passiver (netto)	443,1
Ændringer i driftskapital i alt	5.149,3
Pengestrøm fra drift i alt	5.423,8
Ændring i likviditet	
Likvider primo	0,0
Ændring i året	5.423,8
Likvider ultimo	5.423,8
Likvide midler indeholder:	
Tilgodehavender hos moderselskab	5.250,0
Tilgodehavender hos kreditinstitutter	173,8
Likvider ultimo	5.423,8

Noter

1. Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten for FS Property Finance, dækkende perioden 1. januar til 31. december 2012, er udarbejdet i overensstemmelse med International Financial Reporting Standard IFRS udstedt af International Accounting Standards Board (IASB), som godkendt af EU samt yderligere oplysningskrav i årsregnskabsloven.

Selskabet er stiftet ved skattepligtig spaltning pr. 2. juli 2012 med regnskabsmæssig virkning pr. 1. januar 2012. Den gennemførte spaltning er koncernintern, og som følge heraf er sammelægningsmetoden anvendt.

Præsentationen af resultatopgørelse og balance er tilpasset Selskabets finansielle karakter.

2012 er Selskabets første regnskabs- og driftsår, og der er derfor ikke sammenligningstal for resultatopgørelsen og tilhørende noter. Åbningsbalancen pr. 1. januar 2012 oplyses i tillæg til balancen pr. 31. december 2012, ligesom de tilhørende noter så vidt muligt ligeledes indeholder åbningsbalancens værdier. Noter relateret til markedsrisici, herunder rente- og valutarisici indeholder ikke sammenligningstal, idet disse først er påbegyndt opgjort ved Selskabets stiftelse i juli 2012.

Der er ikke udarbejdet koncernregnskab for FS Property Finance og dets datterselskab, idet selskaberne indgår i koncernregnskabet for Finansiell Stabilitet.

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 fordele vil fragå Selskabet og forpligtelsernes værdi kan måles pålideligt. Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til dagsværdi. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Indregning af aktiver og forpligtelser ophører, når retten til at modtage/afgive pengestrømme fra aktivet eller forpligtelsen er udløbet, eller hvor den er overdraget, og Selskabet også i al væsentlighed har overført alle risici og afkast tilknyttet ejendomsretten.

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

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver, finansielle forpligtelser og afledte finansielle instrumenter. I resultatopgørelsen indregnes omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening. Køb og salg af finansielle instrumenter indregnes på handelstidspunktet.

Ved dagsværdi forstås det beløb, som et aktiv kan omsættes til, eller en forpligtelse kan indfries til, ved en handel under normale omstændigheder mellem kvalificerede og indbyrdes uafhængige parter.

Regnskabsmæssige skøn og usikkerhed

Ved opgørelsen af den regnskabsmæssige værdi af visse aktiver og forpligtelser kræves skøn over, hvordan fremtidige begivenheder påvirker værdien af disse aktiver og forpligtelser på balancedagen. De foretagne skøn og forudsætninger er baseret på historiske erfaringer og andre faktorer, som ledelsen vurderer forsvarlige efter omstændighederne, men som i sagens natur er usikre og unøjagtige, og uventede begivenheder eller omstændigheder kan opstå.

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.

De områder, hvor der er foretaget skøn og vurderinger, og som har den væsentligste effekt på regnskabet, er:

- Måling af udlån og garantier til amortiseret kostpris
- Måling af det underskudsabsorberende lån.

Måling af udlån og garantier til amortiseret kostpris

For individuelle nedskrivninger på udlån og tilgodehavender er der væsentlige skøn forbundet med kvantificeringen af risikoen for, at alle fremtidige betalinger ikke modtages som forudsat. Hvis det kan fastslås, at Selskabet ikke modtager alle forventede fremtidige betalinger, er der også væsentlige skøn forbundet med at fastlægge størrelsen af de forventede betalinger, herunder realisationsværdier af sikkerheder og forventede dividendeudbetalinger fra konkursboer m.v. For hensættelser til tab på garantier er det også forbundet med usikkerhed, når det vurderes, i hvilket omfang garantien vil blive effektiv ved et økonomisk sammenbrud hos garantirekvirenten.

Ved måling af Selskabets sikkerheder med pant i helt eller delvist udlejede erhvervsejendomme eller bolig-ejendomme er afkastkrav en af de væsentligste forudsætninger, som Selskabet anvender. Der er særlig usikkerhed ved måling af sikkerheder i disse ejendomme. Værdien af ejendomme fastsættes på grundlag af en vurdering af det forrentningskrav (afkastkrav), som en investor forventes at ville stille til en ejendom i den pågældende kategori ud fra drøftelser bl.a. med ejendomsmæglere sammenholdt med konstaterede markedserfaringer.

Hvor der foreligger objektiv indikation for værdiforringelse har Selskabet udarbejdet betalingsrækker baseret på de forventede pengestrømme. Usikkerheden knytter sig særligt til værdi af sikkerheder og debtors betalingsevne.

Gruppevis vurdering af nutidsværdien af de pengestrømme, der genereres af kunderne i de forskellige grupper, indeholder ligeledes en høj grad af usikkerhed. Som følge af sammensætningen af Selskabets kunder og den aktuelle økonomiske udvikling foretages der efterfølgende en ledelsesmæssig vurdering af behovet for yderligere nedskrivninger i forhold til de modelbaserede gruppevise nedskrivninger.

Individuelle og gruppevise nedskrivninger på udlån til amortiseret kostpris udgør 2.328 mio. kr. henholdsvis 75 mio. kr. pr. 31. december 2012. Der henvises til note 11 for en nærmere beskrivelse af udlån og nedskrivninger.

Måling af det underskudsabsorberende lån

Værdien af det underskudsabsorberende lån svarer til restgælden med modregning af akkumulerede underskud i Selskabet. Gælden, som forfalder til betaling, kan først fastlægges endeligt på forfaldstidspunktet ultimo 2016 (kan dog forlænges til ultimo 2019), og er derfor behæftet med en høj grad af usikkerhed.

Den regnskabsmæssige værdi af det underskudsabsorberende lån udgør 661 mio. kr. pr. 31. december 2012.

Modregning

Finansielle aktiver og forpligtelser modregnes alene, når Selskabet har en juridisk ret til at modregne de indregnede beløb, og samtidig har til hensigt at nettoafregne eller realisere aktivet og indfri forpligtelsen samtidig.

Omregning af fremmed valuta

Årsrapporten præsenteres i danske kroner, som også er Selskabets funktionelle 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 finansiell 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.

Koncerninterne transaktioner

Transaktioner mellem koncernens virksomheder sker på markedsbaserede vilkår eller på omkostningsdækket basis.

Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter indregnes første gang i balancen til dagsværdi og måles efterfølgende til dagsværdi. Ændringer i dagsværdi indregnes løbende i resultatopgørelsen.

Resultatopgørelse

Netto rente- og gebyrindtægter

Renteindtægter og renteudgifter indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører. Gebyrindtægter og lignende indtægter, som udgør en integreret del af et udlåns effektive forrentning, indregnes over løbetiden med den effektive rente for det pågældende udlån.

Indtægtsførelse af renter på udlån med individuel nedskrivning for værdiforringelse sker på baggrund af den nedskrevne værdi.

Kursreguleringer

Kursreguleringer indeholder urealiserede og realiserede kursreguleringer fra dagsværdireguleringer på

afledte finansielle instrumenter og valutakursregulering på primære instrumenter, herunder udlån og andre tilgodehavender samt likvide beholdninger i fremmed valuta.

Selskabet anvender ikke hedge accounting, og der kan derfor opstå visse periodeforskydninger mellem de løbende indregninger af dagsværdireguleringer på derivater anvendt til afdækning, mens eventuelle værdireguleringer på de underliggende aktiver og passiver først indregnes på et senere tidspunkt.

Udgifter til personale og administration

Udgifter til personale og administration omfatter løn og omkostninger til pension m.v. til Selskabets direktør samt omkostninger til administration af Selskabet, som varetages af FIH Erhvervsbank A/S.

Andre driftsindtægter og –udgifter

Andre driftsindtægter og andre driftsudgifter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til Selskabets hovedaktivitet, herunder avance og tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

Nedskrivninger på udlån

Nedskrivninger på udlån og tilgodehavender omfatter konstaterede og urealiserede tab på udlån, hvor der er indtrådt objektiv indikation på værdiforringelse. Se endvidere regnskabspraksis for udlån til amortiseret kostpris.

Selskabsskat og udskudt skat

FS Property Finance A/S er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af Finansiell Stabilitet koncernens danske datterselskaber. Finansiell Stabilitet A/S er fritaget for skattepligt, og indgår ikke selv i sambeskatningen. Koncernens dattervirksomheder indgår i sambeskatningen fra det tidspunkt, hvor de indgår i konsolideringen i koncernregnskabet, og frem til det tidspunkt, hvor de udgår fra konsolideringen.

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og ændring af 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. Aktuelle skatteforpligtelser indregnes under sambeskatningsbidrag i balancen.

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af poster, hvor midlertidige forskelle er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser.

Balance

Generelt om indregning og måling

Aktiverne indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde Selskabet, at aktivernes værdi kan måles pålideligt, samt at aktiverne er un-

der Selskabets kontrol. Forpligtelser indregnes i balancen, når Selskabet som følge af en tidligere begivenhed har en retslig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå Selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt. Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige risici og tab, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Finansielle instrumenter indregnes på handelstidspunktet.

Indregningen af finansielle aktiver og forpligtelser foretages første gang på handelsdagen og ophører på handelsdagen, når retten til at modtage/afgive pengestrømme fra det finansielle aktiv eller passiv er udløbet, eller hvis den er overdraget, og Selskabet også i al væsentlighed har overført alle risici og afkast tilknyttet ejendomsretten.

Fastlæggelse af dagsværdier

Dagsværdien er det beløb, som et aktiv kan omsættes til, eller en forpligtelse indfries til, ved en handel under normale omstændigheder mellem kvalificerede, villige og indbyrdes uafhængige parter.

Opgørelsen af dagsværdier inddeles i tre niveauer:

Niveau 1 (noterede markedspriser)

Dagsværdien af finansielle instrumenter, som der findes et aktivt marked for, fastsættes til lukkekursen på balancedagen eller, hvis en sådan ikke foreligger, en anden offentliggjort kurs, der må antages bedst at svare hertil.

Niveau 2 (værdiansættelse baseret på observerbare faktorer)

For finansielle instrumenter, der værdiansættes på niveau 2, fastlægges dagsværdien ved hjælp af almindeligt anerkendte værdiansættelsesteknikker, der i al væsentlighed baserer sig på observerbare, aktuelle rentesatser og volatiliteter indhentet fra prisleverandører som f.eks. Bloomberg og Reuters.

Niveau 3 (værdiansættelse baseret på ikke-observerbare inputs)

Niveau 3 omfatter dels finansielle instrumenter, der værdiansættes på baggrund af observerbare markedsdata som i niveau 2, men hvor der også anvendes faktorer, som ikke er direkte observerbare, og som har en betydelig indflydelse på værdiansættelsen.

Endvidere omfatter niveau 3 finansielle instrumenter, hvor dagsværdien fastlægges enten ud fra prisindikationer fra eksterne kvalificerede kilder eller ud fra anerkendte værdiansættelsesmetoder, der bygger på regnskabsdata, forventninger til fremtiden (budgetter) og multipler.

Kassebeholdning og anfordringstilgodehavender hos centralbanker

Kassebeholdning og anfordringstilgodehavender hos centralbanker indregnes ved første indregning til dagsværdi og måles efterfølgende til amortiseret kostpris.

Tilgodehavender hos kreditinstitutter og centralbanker

Tilgodehavender hos kreditinstitutter og centralbanker indregnes til dagsværdi og måles efterfølgende til amortiseret kostpris.

Udlån og andre tilgodehavender til amortiseret kostpris

Udlån og andre tilgodehavender til amortiseret kostpris består af udlån til kunder.

Udlån og andre tilgodehavender til amortiseret kostpris indregnes ved første indregning til dagsværdi, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi med tillæg af direkte henførbare transaktionsomkostninger og med fradrag af modtagne gebyrer og provisioner, som er direkte forbundet med udstedelsen af lånet. Efterfølgende måles udlån til amortiseret kostpris efter den effektive rentes metode.

På udlån og grupper af udlån, hvor der er konstateret objektiv indikation for værdiforringelse som følge af begivenheder indtruffet efter første indregning, opgøres amortiseret kostpris på baggrund af forventede fremtidige betalingsstrømme.

Nedskrivninger på individuelt vurderede udlån foretages, hvor der er indtruffet objektiv indikation for, at udlånet er værdiforringet, og den eller de pågældende begivenheder har indvirkning på størrelsen af de forventede fremtidige betalinger fra udlånet. De forventede fremtidige betalinger er opgjort med udgangspunkt i det mest sandsynlige udfald ved realisation af sikkerheder og modtagelse af eventuelle dividender til nedbringelse af lånet.

Nedskrivningen beregnes som forskellen mellem udlånets regnskabsmæssige værdi og nutidsværdien af de forventede betalinger på udlånet inklusiv den skønnede realisationsværdi af eventuelle sikkerheder. Til beregning af nutidsværdien anvendes den fastsatte effektive rente på udlånet.

En eller flere af følgende begivenheder skal være indtruffet før der foreligger objektiv indikation for værdiforringelse:

- Låntager overholder ikke sine forpligtelser overfor Selskabet
- Låntager bevilges lempelser i lånevilkårene som følge af økonomiske vanskeligheder
- Låntager er i betydelige økonomiske vanskeligheder
- Det er sandsynligt, at låntager vil gå konkurs eller på anden vis blive genstand for en økonomisk rekonstruktion.

Såfremt uudnyttede tilsagte kreditter og garantier vurderes at have en kreditrisiko, indgår disse i ovennævnte test for nedskrivningsbehov. Nedskrivninger på uudnyttede tilsagte kreditter og garantier indregnes under hensatte forpligtelser.

Udlån, hvorpå der ikke er foretaget individuelle nedskrivninger, indgår i en gruppevis vurdering af nedskrivningsbehovet. I vurderingen inddrages blandt andet:

- Tid porteføljen har været kendt i Selskabets regi
- Kendskab til porteføljen
- Ændringer i debitorernes betalingsevne
- Den makroøkonomiske udvikling

Udlån, som vurderes ikke at kunne inddrives, afskrives. Afskrivninger fragår korrektivkontoen. Udlån afskrives, når de sædvanlige inddrivelsesprocedurer er gennemført, og tabet ud fra en individuel vurdering kan opgøres. For udlån, hvor det endelige tab først forventes realiseret efter en årrække, primært ved langvarig

bobehandling, foretages en delafskrivning, der modsvarer Selskabets udlån med fradrag af sikkerheder, forventet dividende og øvrige ind- og udbetalinger.

Andre aktiver

Posten omfatter aktiver, der ikke er placeret under øvrige aktivposter, blandt andet positive markedsværdier af spotforretninger og afledte finansielle instrumenter, som måles såvel ved første indregning, som ved efterfølgende indregning til dagsværdi. Øvrige tilgodehavender, herunder tilgodehavende renter, måles ved første indregning til kostpris og efterfølgende til amortiseret kostpris.

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnes og måles såvel ved første indregning, som ved efterfølgende indregning til kostpris. Periodeafgrænsningsposter under aktiver består hovedsageligt af forudbetalt løn.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede selskaber indregnes på overtagelsestidspunktet i balancen til kostpris. Overtagelsestidspunktet er det tidspunkt, hvor Selskabet opnår faktisk kontrol over den overtagne virksomhed. Den regnskabsmæssige værdi af tilknyttede virksomheder vurderes løbende og eventuel nedskrivning føres over resultatopgørelsen, såfremt den regnskabsmæssige værdi overstiger de forventede fremtidige nettoindtægter fra virksomheden. Udbytte indregnes i resultatopgørelsen, når der er opnået ret hertil.

Finansielle forpligtelser

Underskudsabsorberende lån

Det underskudsabsorberende lån fra FIH Erhvervsbank A/S på nominelt 1.650 mio.kr. er indregnet 1. januar 2012 til nominal værdi som led i spaltningen, som er gennemført efter sammenlægningsmetoden. Gælden værdireguleres løbende med periodens underskud op til 1.650 mio. kr.. I perioder med overskud tilbageføres tidligere perioders nedskrivninger af gælden. Tilskrevne renter tillægges hovedstolen og forfalder sammen med restgælden ultimo 2016. Der er mulighed for at forlænge forfaldstidspunktet til ultimo 2019.

Øvrige finansielle forpligtelser

Øvrige finansielle forpligtelser, herunder mellemregningslånet med FIH Erhvervsbank A/S på nominelt 13.365 mio.kr. indregnes ved lånoptagelse til dagsværdi efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris, svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, så forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden. Finansielle forpligtelser indregnes/ophører med at være indregnet i balancen på afregningsdagen.

Andre passiver

Posten omfatter passiver, der ikke er placeret under øvrige passivposter, blandt andet negative markedsværdier af spotforretninger og afledte finansielle instrumenter, som måles såvel ved første indregning, som ved efterfølgende indregning til dagsværdi. Andre øvrige passiver, herunder skyldige renter, måles såvel ved første indregning som ved efterfølgende til amortiseret kostpris.

Periodeafgrænsningsposter, passiver

Periodeafgrænsningsposter indregnes og måles såvel ved første indregning, som ved efterfølgende indregning til kostpris. Periodeafgrænsningsposter under passiver består hovedsageligt af forudbetalte renter og gebyrer.

Hensatte forpligtelser

Hensatte forpligtelser omfatter forventede omkostninger i forbindelse med retssager, ankenævnsager, garantier, uudnyttede uigenkaldelige kreditrammer, personaleydelse m.v.

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.

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

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

Egenkapital

Øvrige reserver

Øvrige reserver omfatter overkurs fra kapitalindskud.

Segmentoplysninger

Selskabet har ikke forretningssegmenter eller geografiske segmenter, som afviger indbyrdes, hvorfor der ikke gives segmentoplysninger.

Eventualaktiver og eventualforpligtelser

Eventualaktiver og eventualforpligtelser omfatter mulige aktiver og forpligtelser, der hidrører fra tidligere begivenheder, og hvis eksistens er afhængig af, at der indtræder fremtidige usikre begivenheder, som ikke er under Selskabets fulde kontrol.

Der oplyses om eventualaktiver, medmindre tilgangen af økonomiske fordele for virksomheden herfra vurderes at være meget usandsynlige.

Der oplyses om eventualforpligtelser, som kan, men sandsynligvis ikke vil, kræve et træk på virksomhedens ressourcer, eller forpligtelsens størrelse ikke kan måles pålideligt.

Pengestrømsopgørelsen

Pengestrømsopgørelsen præsenteres efter den indirekte metode og viser pengestrømme fordelt på drifts-, investerings- og finansieringsaktivitet for perioden, periodens forskydning i likvider samt likvider ved årets begyndelse og slutning.

Pengestrømme fra driftsaktivitet opgøres efter den indirekte metode som resultat før skat reguleret for ikke-kontante driftsposter, ændring i driftskapital samt betalt selskabsskat.

Pengestrømme fra investeringsaktivitet omfatter betaling ved køb og salg af materielle aktiver.

Pengestrømme fra finansieringsaktivitet omfatter ændringer i størrelse af aktiekapital og omkostninger forbundet hermed og betaling af udbytte.

Likvider består af kassebeholdning og anfordringstilgodehavender hos centralbanker, tilgodehavender hos kreditinstitutter og centralbanker med restløbetid mindre end 1 måned.

Standarder og fortolkninger der ikke er trådt i kraft

Alle standarder og fortolkninger, der er udstedt og godkendt af EU på datoen for årsrapportens International Accounting Standards Board (IASB) har udsendt en række ændringer til de internationale regnskabsstandarder, ligesom International Financial Reporting Interpretations Committee (IFRIC) har udsendt en række fortolkningsbidrag, som endnu ikke er trådt i kraft.

Ingen af disse forventes at få væsentlig indflydelse på Selskabets fremtidige regnskabsaflæggelse.

I oktober 2010 udsendte IASB standarden IFRS 9 "Financial Instruments". Standarden er første fase i et arbejde, som skal erstatte reglerne i den eksisterende IAS 39. Første fase indeholder klassifikation og måling af finansielle instrumenter og ophør af indregning, mens kommende faser vil adressere nedskrivningsregler, regler for regnskabsmæssig sikring samt modregning af finansielle instrumenter. EU har valgt ikke at godkende IFRS 9 før, der er klarhed over indholdet af de kommende faser.

I maj 2011 blev standarden IFRS 13 "Fair Value Measurement" udsendt. Standarden omhandler en række præciseringer i relation til dagsværdiberegninger. Standarden er vedtaget af EU, og gælder for regnskabsår, der begynder 1. januar 2013.03.14

I maj 2011 udsendte IASB i forbindelse med deres konsolideringsprojekt tre nye standarder, IFRS 10 "Consolidated Financial Statements". IFRS 11 "Joint Arrangements" og IFRS 12 "Disclosure of Interest in Other Entities" samt ændringer til de to nuværende standarder IAS 27 "Consolidated and Separate Financial Statements" og IAS 28 "Investments in Associates". Koncernrelationer skal ifølge de nye standarder bestemmes ud fra én fælleskontroldefinition, ligesom oplysningsforpligtelserne udvides. Standarderne er vedtaget af EU og gælder for regnskabsår, der begynder 1. januar 2014.

I december 2011 udsendte IASB en præcisering af modregningsbestemmelserne i IAS 32 samt udvidede oplysningsforpligtelserne i IFRS 7. Begge ændringer er godkendt af EU og gælder for regnskabsår, der begynder 1. januar 2013 (IAS 32 dog først fra 1. januar 2014).

Noter

(Mio. kr.)

01.01-31.12.

2012

2 Renteindtægter

Tilgodehavender hos kreditinstitutter	1,6
Udlån og andre tilgodehavender	612,4
Afledte finansielle instrumenter i alt	13,4
- Rentekontrakter	13,4
I alt renteindtægter	627,4

3 Renteudgifter

Gæld til kreditinstitutter	269,7
I alt renteudgifter	269,7

4 Modtagne gebyrer og provisionsindtægter

Lånesager	1,1
Garantier	1,8
I alt	2,9

5 Kursreguleringer

Valutakursreguleringer (inkl. terminstillæg og -fradrag)	-63,9
Nedskrivninger på kundederivater	-103,2
Amortisering af overkurser på udlån	-11,3
Rentekontrakter	-9,3
I alt kursreguleringer	-187,7

6 Udgifter til personale og administration**Lønninger og vederlag til bestyrelse og direktion**

Direktion	1,1
I alt	1,1

Øvrige administrationsudgifter	85,0
I alt udgifter til personale og administration	86,1

Gennemsnitlige antal heltidsbeskæftigede udgør i regnskabsperioden	1
Antal beskæftigede ultimo	1

Direktionens vederlæggelse

Lise Gronø	1,1
Direktionens vederlæggelse i alt	1,1

Bestyrelseshonorar

Der er ingen honorarer til bestyrelsen.

Ansatte med væsentlig indflydelse på Selskabets risikoprofil

Der er ingen ansatte udover Selskabets direktør, der har væsentlig indflydelse på Selskabets risikoprofil.

Revisionshonorar

Samlet honorar til generalforsamlingsvalgt revisor kan specificeres således:

Lovpligtig revision	0,5
Honorarer i alt	0,5

7 Nedskrivninger på udlån m.v.

Nedskrivninger i årets løb, individuelle	1.331,6
Tilbageførsel af nedskrivninger, individuelle	121,3
Tilbageførsel af nedskrivninger, gruppevise	90,4
Rente af nedskrevne udlån	-20,1
I alt nedskrivninger på udlån m.v.	1.099,8

(Mio. kr.)

8 Værdiregulering underskudsabsorberende lån

Årets værdiregulering af underskudsabsorberende lån	1.013,0
I alt	1.013,0

9 Skat

Aktuel skat af årets indkomst	2,2
Ændring af udskudt skat	-2,2
I alt	0,0

Effektiv skatteprocent

Aktuel skatteprocent	25,0 %
Andel af resultat efter skat i tilknyttede virksomheder	0,0 %
ikke skattepligtige indtægter	0,0 %
Ej fradragsberettiget udgifter	0,0 %
Effektiv skatteprocent	25,0 %

31.12.2012 01.01.2012

10 Tilgodehavender hos kreditinstitutter og centralbanker

Tilgodehavender hos kreditinstitutter	173,8	0,0
I alt tilgodehavender hos kreditinstitutter og centralbanker	173,8	0,0

Fordelt efter restløbetid

Anfordringstilgodehavender	173,8	0,0
I alt tilgodehavender hos kreditinstitutter og centralbanker	173,8	0,0

(Mio. kr.)

31.12.2012 01.01.2012

11 Udlån og andre tilgodehavender

Udlån og andre tilgodehavender til amortiseret kostpris	12.120,3	16.966,6
Nedskrivninger	2.402,6	1.543,7
I alt udlån og andre tilgodehavender	9.717,7	15.422,9

Kreditrisikoen knyttet til Selskabets udlånsportefølje, hvor en væsentlig del af engagementerne er relateret til ejendomsmarkedet, som er præget af meget lav omsættelighed, udgør den væsentligste risikofaktor i Selskabet.

Måling af engagementer, herunder måling af engagementer baseret på sikkerheder, er forbundet med betydelig usikkerhed.

Udlån og andre tilgodehavender fordelt efter restløbetid

På anfordring	358,5	2.101,8
Til og med 3 måneder	1.015,3	151,7
over 3 måneder og op til og med 1 år	600,3	146,4
Over 1 år og til og med 5 år	1.960,4	2.868,1
Over 5 år	5.783,2	10.154,6
I alt	9.717,7	15.422,6

Individuelle nedskrivninger på udlån

Akkumulerede individuelle nedskrivninger primo	1.378,3
Reklassificeret til andre aktiver (afledte finansielle instrumenter)	119,7
Nedskrivninger i årets løb	1.311,5
Tilbageførsel af nedskrivninger	121,3
Konstateret tab	121,2
Akkumulerede individuelle nedskrivninger ultimo	2.327,6

Gruppevise nedskrivninger på udlån

Akkumulerede nedskrivninger primo	165,4
Tilbageførsel af nedskrivninger	90,4
Akkumulerede gruppevise nedskrivninger ultimo	75,0

I alt nedskrivninger på udlån m.v.	2.402,6
---	----------------

(Mio. kr.)

Note 11 - fortsat

31.12.2012 01.01.2012

Udlån, der indgår i balancen, hvorpå der er nedskrevet

Udlån før nedskrivninger	4.601,7	3.352,1
Udlån efter nedskrivninger	2.274,1	1.808,4

Udlån og garantier fordelt på brancher (før nedskrivning / hensættelse)

Erhverv, herunder:

Industri og råstofindvinding	0 %	1 %
Bygge- og anlægsvirksomhed	6 %	6 %
Finansiering og forsikring	1 %	0 %
Fast ejendom	87 %	89 %
Øvrige erhverv	5 %	3 %
I alt erhverv	99 %	99 %
Private	1 %	1 %
I alt	100 %	100 %

Udlån og andre tilgodehavender fordelt efter sikkerhedsgrad

Erhverv

Udlån helt usikret (blanco)	524,0
Udlån sikret ved pant eller anden sikkerhedsstillelse: - delvist sikret	9.084,9
I alt	9.608,9

Privat

Udlån helt usikret (blanco)	89,8
Udlån sikret ved pant eller anden sikkerhedsstillelse: - fuldt sikret	19,0
I alt	108,8

I alt	9.717,7
--------------	----------------

Sikkerheder

Der er modtaget sikkerhed til nominal værdi

Ejerpantebreve, erhvervsejendomme pant i indestående	7.065,9 67,2
Andet	20,8
I alt	7.153,9

(Mio. kr.)

Note 11 - fortsat	31.12.2012	01.01.2012
Nedskrivninger og hensættelser fordelt på brancher		
Erhverv, herunder:		
Bygge- og anlægsvirksomhed	393,2	328,6
Finansiering og forsikring	28,6	28,6
Fast ejendom	1.438,1	914,9
Øvrige erhverv	447,6	271,6
I alt erhverv	2.307,5	1.543,7
Private	20,1	0,0
I alt	2.327,6	1.543,7

Udlån til amortiseret kostpris fordelt på brancher og bonitetskategorier

Bonitetskategori 1: udlån + garantidebitorer med nedskrivninger og/eller hensættelse

Erhverv, herunder:

Bygge- og anlægsvirksomhed	503,8	756,0
Finansiering og forsikring	36,3	35,9
Fast ejendom	3.472,8	2.028,4
Øvrige erhverv	534,3	532,6
I alt erhverv	4.546,6	3.352,9
Private	44,1	0,0
I alt	4.591,3	3.352,9

Bonitetskategori 2c: udlån + garantidebitorer med væsentlige svagheder, men uden nedskrivninger og/eller hensættelse

Erhverv, herunder:

Industri og råstofindvinding	4,0	0,0
Bygge- og anlægsvirksomhed	228,0	314,2
Finansiering og forsikring	0,8	1,0
Fast ejendom	2.553,6	3.935,3
Øvrige erhverv	0,3	0,0
I alt erhverv	2.786,7	4.250,4
Private	84,8	51,5
I alt	2.871,5	4.301,9

(Mio. kr.)

Note 11 - fortsat

31.12.2012 01.01.2012

**Bonitetskategori 2b: udlån + garantidebitorer med lidt forringet bonitet,
men med visse væsentlige svaghedstegn**

Erhverv, herunder:

Industri og råstofindvinding	15,3	57,5
Bygge- og anlægsvirksomhed	0,2	0,0
Handel	0,0	34,0
Transport, hoteller og restauranter	17,6	0,0
Finansiering og forsikring	36,6	16,4
Fast ejendom	3.595,4	7.083,9
Øvrige erhverv	10,2	0,0
I alt	3.675,3	7.191,8

Bonitetskategori 2a-3: udlån + garantidebitorer med normal bonitet

Erhverv, herunder:

Industri og råstofindvinding	0,0	67,4
Fast ejendom	1.051,8	2.178,2
Øvrige erhverv	0,0	8,7
I alt	1.051,8	2.254,3

12 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Selskabet har en samarbejdsaftale med Difko om administration af overtagne af ejendomme, som Selskabet overtager i forbindelse med realisation af sikkerhedsstillelser for udlån. Ejendommene placeres i selskabet "A/S af 14/6 1995", som Difko Administration A/S ejer 100 %. Samarbejdsaftalen indeholder en række forhold, herunder finansiering af ejendommene og overskudsdeling i tilfælde af salg. Selskabet har vurderet, at Selskabet grundet samarbejdsaftalen har kontrollerende indflydelse på A/S af 14/6 1995 og det konsolideres som konsekvens heraf ind i koncernregnskabet for Finansiell Stabilitet. Egenkapitalen i A/S af 14/6 1995 er pr. 31. december 2012 negativ.

(Mio. kr.)

	31.12.2012	01.01.2012
13 Andre aktiver		
Tilgodehavende renter	123,1	84,8
Positiv markedsværdi af afledte finansielle instrumenter	897,5	1.503,9
Øvrige aktiver	24,8	16,9
I alt	1.045,4	1.605,6
14 Gæld til kreditinstitutter		
Anden gæld	14.026,0	15.015,3
Indlån i alt	14.026,0	15.015,3
fordelt efter restløbetid		
Over 3 måneder og til og med 1 år	13.365,3	13.365,3
Over 1 år og til og med 5 år	660,7	1.650,0
I alt	14.026	15.015,3
15 Andre passiver		
Skyldige renter og provisioner	1,7	0,0
Negativ markedsværdi af afledte finansielle instrumenter	125,4	13,2
Øvrige passiver	33,9	0,0
I alt andre passiver	161,0	13,2
16 Ikke-balanceførte poster		
Eventualforpligtelser		
Finansgarantier	69,7	134,3
	69,7	134,3
Andre eventualforpligtelser		
Uigenkaldelige kredittilsagn	125,0	238,0
	125,0	238,0
I alt	194,7	372,3

Andre oplysninger

Finansiel Stabilitet A/S har forpligtet sig til at stille den fornødne funding til rådighed for Selskabet, herunder når gæld på 13,4 mia. kr. til FIH Erhvervsbank A/S forfalder til betaling medio 2013.

Øvrige eventualforpligtelser

Selskabets forretningsomfang medfører, at Selskabet er part i diverse retssager og tvister. De verserende retssager og tvister forventes ikke at få væsentlig indflydelse på Selskabets økonomiske stilling.

17 Afledte finansielle instrumenter

	Nominel værdi	Markeds- værdi positiv	Markeds- værdi negativ	Markeds- værdi netto
31.12.2012				
Valutakontrakter				
Terminer/futures, salg	6.919	1	19	-18
Swaps	1.452	45	6	39
Rentekontrakter				
Swaps	24.265	846	95	751
Optioner, køb	286	5	0	5
Optioner, salg	287	0	5	-5
I alt	33.209	897	125	772
1.1.2012				
Valutakontrakter				
Terminer/futures, salg	417	22	2	20
Swaps	1.044	74	1	73
Rentekontrakter				
Swaps	12.656	1.385	10	1.375
Optioner, køb	695	23	0	23
Optioner, salg				
I alt	14.812	1.504	13	1.491

18 Markedsrisici

Markedsrisici

Markedsrisiko defineres som risikoen for tab som følge af, at markedsværdien af aktiver og passiver ændres foranlediget af ændringer i de underliggende markedskurser. Markedsrisiko for Selskabet omfatter rente- og valutarisici.

Selskabet har som målsætning at minimere eksponeringen mod markedsrisici videst muligt. I det omfang, at der er eksponering mod markedsrisici, er udgangspunktet, at Selskabet fortager afdækning af eventuelle eksponeringer. Selskabet anvender ikke "hedge-accounting".

Bestyrelsen har lagt rammer for Selskabets samlede eksponering mod markedsrisici. Markedsrisikoen overvåges løbende, hvorefter bestyrelsen orienteres om selskabets samlede eksponering.

For at minimere risikoen har Selskabet indgået afdækningsforretninger. Selskabets samlede renterisiko var ved udgangen af 2012 opgjort til 0 mio. kr. Ved udgangen af 2012 var valutaindikator 1 opgjort til 4,5 % af egenkapitalen i Selskabet.

Likviditetsrisici

Likviditetsrisiko defineres som risikoen for tab som følge af, at det eksisterende likviditetsberedskab ikke er tilstrækkeligt til at håndtere betalingsforpligtelserne.

Selskabet har en committed facilitet hos Finansiell Stabilitet på 13 mia. kr. For at sikre overblik over Selskabets likviditetssituation udarbejdes der løbende skøn for det fremtidige likviditetsbehov. Det sikres dermed, at Selskabet har det nødvendige likviditetsberedskab til at kunne imødegå fremtidige forpligtelser.

Valutarisiko

Aktiver i fremmed valuta i alt	7.355,3
Passiver i fremmed valuta i alt	7.443,3
Valutakursindikator 1	89,0
Valutakursindikator 1 i pct. af kernekapital efter fradrag	4
Valutakursindikator 2	0,0
Valutakursindikator 2 i pct. af kernekapital efter fradrag	0,0

Renterisiko

Positioner i handelsbeholdningen:	
Swaps	-5,0
Positioner udenfor handelsbeholdningen:	
Balanceførte poster ekskl. positioner med begrænset eller afdækket renterisiko	5,0
Alle positioner	0,0

(Mio. kr.)

Renterisiko fordelt efter modificeret varighed

0 - 3 md.	-22,0
3 - 6 md.	25,0
9 - 12 md.	-18,0
1 - 2 år	4,0
2 - 3,6 år	-8,0
over 3,6 år	19,0
I alt	0,0

Renterisiko opdelt på valutaer med størst renterisiko

EUR	5,0
DKK	-6,0
Øvrige valutaer	1,0
I alt	0,0

19 Nærtstående parter

Finansiel Stabilitet A/S, med hjemsted i København, ejer den samlede aktiekapital i Selskabet. Selskabet indgår i Finansiel Stabilitet A/S' koncernregnskab.

Som nærtstående parter anses Finansiel Stabilitet samt dette selskabs tilknyttede virksomheder. Som nærtstående parter anses endvidere Selskabets bestyrelse, direktion og disses nærtstående parter.

Endvidere anses A/S af 14/6 1995 ("Datoselskabet") som nærtstående jævnfør note 12.

Transaktioner med nærtstående parter sker generelt på markedsvilkår, dog sker outsourcingvederlag på omkostningsdækket basis.

I regnskabsperioden har der ikke været usædvanlige transaktioner med nærtstående parter.

Foruden løn og vederlag til direktion og bestyrelse, som fremgår af note 8, har der ikke været transaktioner med direktion og bestyrelse.

Navn	Transaktion	Drift	Balance
		01.01.-31.12.2012	31.12.2012
Finansiel Stabilitet A/S	Tilgodehavende	0,0	5.250,0
A/S af 14/6 1995	Udlån	3,5	185,9

(Mio. kr.)

20 Balanceposter fordelt på kontraktuelle og forventede restløbetider

	Anfordring og til og med 3 mdr.	over 3 mdr. og til og med 1 år	Over 1 år til og med 5 år	over 5 år	Samlet
Udskudte skatteaktiver	0,0	2,2	0,0	0,0	2,2
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	5.250,0	0,0	0,0	0,0	5.250,0
Tilgodehavende hos kreditinstitutter	173,8	0,0	0,0	0,0	173,8
Udlån til amortiseret kostpris	1.373,8	600,3	1.960,4	5.783,2	9.717,7
Andre aktiver	146,4	18,0	213,0	668,0	1.045,4
Periodeafgrænsningsposter	0,1	0,0	0,0	0,0	0,1
Aktiver i alt	6.944,1	620,5	2.173,4	6.451,2	16.189,2
Gæld til kreditinstitutter	0,0	13.365,3	660,7	0,0	14.026,0
Aktuelle skatteforpligtelser	0,0	2,2	0,0	0,0	2,2
Andre passiver	56,0	9,0	19,0	77,0	161,0
Egenkapital	0,0	0,0	0,0	2.000,0	2.000,0
Passiver i alt	56,0	13.376,5	679,7	2.077,0	16.189,2

(Mio. kr.)

21 Oplysninger om dagsværdi

	Amortiseret kostpris	Dags- værdi	I alt
Finansielle instrumenter opdelt efter værdiansættelsesmetode			
Finansielle aktiver			
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	5.250,0	0,0	5.250,0
Tilgodehavende hos kreditinstitutter	173,8	0,0	173,8
Udlån til amortiseret kostpris	9.717,7	0,0	9.717,7
Afledte finansielle instrumenter	0,0	897,5	897,5
I alt finansielle aktiver	15.141,5	897,5	16.039,0
Finansielle passiver			
Gæld til kreditinstitutter	14.026,0	0,0	14.026,0
Afledte finansielle instrumenter	0,0	125,4	125,4
I alt finansielle passiver	14.026,0	125,4	14.151,4

22 Dagsværdi

	Noterede priser	Obsever- bare input	Ikke obser verbare input	I alt
Finansielle aktiver til dagsværdi				
Afledte finansielle instrumenter	0,0	897,5	0,0	897,5
I alt finansielle aktiver	0,0	897,5	0,0	897,5
Finansielle passiver til dagsværdi				
Afledte finansielle instrumenter	0,0	125,4	0,0	125,4
I alt finansielle passiver	0,0	125,4	0,0	125,4

(Mio. kr.)

23 Dagsværdi på balanceposter opgjort til amortiseret kostpris

	Amortiseret kostpris	Dagsværdi
Finansielle aktiver		
Tilgodehavender hos tilknyttede selskaber	5.250,0	5.250,0
Tilgodehavende hos kreditinstitutter	173,8	173,8
Udlån til amortiseret kostpris	9.717,7	9.688,7
I alt finansielle aktiver	15.141,5	15.112,5
Finansielle passiver		
Gæld til kreditinstitutter	14.026,0	14.026,0
I alt finansielle passiver	14.026,0	14.026,0

24 Afkast af finansielle instrumenter

	Aktiver og forpligtelser til kostpris	Aktiver og forpligtelser til dagsværdi	I alt
Renteindtægter	614,0	13,4	627,4
Renteudgifter	269,7	0,0	269,7
Netto renteindtægter	344,3	13,4	357,7
Gebyrer og provisionsindtægter	2,9	0,0	2,9
Netto rente- og gebyrindtægter	347,2	13,4	360,6
Kursreguleringer	72,6	-260,3	-187,7
Regulering af underskudsabsorberende lån	1.013,0	0,0	1.013,0
I alt	1.432,8	-246,9	1.185,9

25 Begivenheder efter regnskabsperiodens afslutning

Der er ikke indtruffet hændelser efter periodens afslutning, som efter ledelsens opfattelse forrykker vurderingen af årsrapporten.

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar til 31. december 2012 for FS Property Finance A/S.

Årsrapporten er aflagt efter International Financial Reporting Standards som godkendt af EU og yderligere oplysningskrav i årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver et retvisende billede af Selskabets aktiver, passiver og finansielle stillinger pr. 31. december 2012 samt af Selskabets aktiviteter og pengestrømme for perioden 1. januar til 31. december 2012.

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 22. marts 2013

Direktion

Lise Gronø
Direktør

Bestyrelse

Henrik Bjerre-Nielsen
Formand

Lars Jensen

Peter Fløe

Henrik Sjøgreen

Den uafhængige revisors erklæringer

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for FS Property Finance A/S for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2012. Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, totalindkomstopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter samt pengestrømsopgørelse. Årsregnskabet udarbejdes efter International Financial Reporting Standards som godkendt af EU og yderligere oplysningskrav i årsregnskabsloven.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med International Financial Reporting Standards som godkendt af EU og yderligere oplysningskrav i 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.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført vores revision 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 bankens 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 2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regn-

skabsåret 1. januar – 31. december 2012 i overensstemmelse med International Financial Reporting Standards som godkendt af EU og yderligere oplysningskrav i årsregnskabsloven.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har 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 22. marts 2013

KPMG

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Lars Rhod Søndergaard
statsaut. revisor

Thomas Bruun Kofoed
statsaut. revisor

Selskabsoplysninger

FS Property Finance A/S

Langelinie Allé 43
2100 København Ø

Telefon: 72 22 50 00
Hjemmeside www.fspropertyfinance.dk

CVR nr.: 34 60 51 49
Stiftet: 2. juli 2012

Regnskabsår: 1
Hjemsteds-
Kommune: København

Bestyrelse

Henrik Bjerre-Nielsen
(formand)
Lars Jensen
Peter Fløe
Henrik Sjøgreen

Direktion

Lise Gronø

Revision

KPMG
Statsautoriseret
Revisionspartnerselskab
Osvald Helmuths Vej 4
2000 Frederiksberg

Ejerforhold

FS Property Finance A/S
er 100 % ejet af
Finansiel Stabilitet A/S

Generalforsamling

Ordinær generalforsamling
afholdes 23. april 2013