

FS Property Finance A/S

CVR nr. 34 60 51 49



Årsrapport 2014

Indhold

Indhold	2
Hovedtal	3
Beretning årsrapport 2014.....	4
Selskabsledelse og samfundsansvar	6
Ledelseshverv.....	7
Resultatopgørelse	8
Balance.....	9
Egenkapitalopgørelse.....	11
Noter	12
Ledelsespåtegning.....	31
Den uafhængige revisors erklæringer.....	32
Selskabsoplysninger	34

Hovedtal

(Mio. kr.)			
Resultatopgørelse	2014	2013	2012
Netto rente- og gebyrindtægter	238,7	407,8	360,6
Kursreguleringer	-101,7	-66,5	-187,7
Udgifter til personale og administration	13,6	-45,5	86,1
Nedskrivninger på udlån m.v.	-247,3	250,8	1.099,8
Kursregulering af kapitalandele	0,5	0,0	0,0
Resultat før regulering af underskudsabsorberende lån	370,2	136,0	-1.013,0
Regulering af underskudsabsorberende lån	-370,2	-136,0	1.013,0
Årets resultat før skat	0,0	0,0	0,0
Skat	0,0	0,0	0,0
Årets resultat	0,0	0,0	0,0
Balance	31.12.2014	31.12.2013	31.12.2012
Tilgodehavender hos moderselskab og kreditinstitutter	403,7	474,3	5.423,8
Udlån	4.975,6	7.091,1	9.717,7
Øvrige aktiver	499,3	734,3	1.047,7
Aktiver i alt	5.878,6	8.299,7	16.189,2
Egenkapital	2.000,0	2.000,0	2.000,0
Gældsforpligtelser	3.878,6	6.299,7	14.189,2
Passiver i alt	5.878,6	8.299,7	16.189,2
Ikke-balanceførte poster	92,3	221,0	194,7

Beretning årsrapport 2014

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 udlån 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 Finansiell Stabilitet til en pris svarende til den bogførte egenkapital pr. 1. januar 2012 på 2 mia. kr.

FS Property Finance er således et 100 % ejet datterselskab af Finansiell Stabilitet og indgår i Finansiell Stabilitets koncernregnskab.

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 Finansiell Stabilitet for eventuelle underskud derudover. I forbindelse med transaktionen ydede FIH Erhvervsbank et lån på 13,4 mia. kr., der i 2013 er blevet tilbagebetalt i takt med FIH Erhvervsbanks indfrielse af udstedte obligationer med individuel statsgaranti fra den danske stat. I forbindelse med denne tilbagebetaling har Finansiell Stabilitet stillet den fornødne finansiering til rådighed overfor Selskabet. Ved udgangen af 2014 udgør lånet fra Finansiell Stabilitet 2,4 mia. kr. og vil blive tilbagebetalt i takt med afviklingen af Selskabets udlån.

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, såfremt parterne er enige herom. FIH Holding kan udskyde opgørelsestidspunktet i op til to år, og herefter kan det igen udskydes i ét år, såfremt 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 erhvervsjendomme 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.

Hovedparten af Selskabets udlån er nu med svaghestegn.

Resultat 2014

Resultatet for 2014 er 0 kr. Før kursregulering af det underskudsabsorberende lån udgør resultatet et overskud på 370,2 mio. kr. (2013: 136,0 mio. kr.)

Nettorente- og gebyrindtægter udgør 238,7 mio. kr. (2013: 407,8 mio. kr.) og sammensætter sig hovedsageligt af renteindtægter fra udlån på 238,4 mio. kr. (2013: 412,5 mio. kr.) og renteudgifter af gæld til Finansiell Stabilitet på 63,8 mio. kr. (2013: 70,9 mio. kr.) og gæld til FIH Erhvervsbank på 21,8 mio. kr. (2013: 81,0 mio. kr.). Selskabet har i 2014 oplevet en reduktion i udlånsmassen, som påvirker renteindtægterne negativt. Kursreguleringer udgør samlet -101,7 mio. kr. (2013: -66,5 mio. kr.). Kursreguleringerne vedrører hovedsageligt kursregulering på afledte finansielle instrumenter m.v. samt nedskrivninger på tilgodehavender på derivater. Nedskrivningen udgør en indtægt på 17,9 mio. kr. (2013: indtægt på 74,2 mio. kr.). Afledte finansielle instrumenter består hovedsageligt 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 modsvarer af en tilsvarende regnskabsmæssig kursregulering på det underliggende aktiv.

Driftsudgifter til personale og administration består i al væsentlighed af honorar til blandt andet FIH Erhvervsbank og advokater. Driftsudgifter udgør i 2014 13,6 mio. kr. (2013: indtægt på 45,5 mio. kr. som følge af nedsættelsen og tilbagebetalingen af tidligere opkrævet administrationshonorar fra FIH Erhvervsbank A/S).

Nedskrivninger på udlån udgør i 2014 samlet en indtægt på 247,3 mio. kr. (2013: udgift på 250,8 mio. kr.), hvilket fortrinsvis kan henføres til tilbageførsel af nedskrivning på en kunde som følge af frasalg af det samlede engagement. Overdragelsen er sket i januar 2015.

Selskabet har opskrevet værdien af det underskudsabsorberende lån fra FIH Erhvervsbank med 370,2 mio. kr. (2013: 136,0 mio. kr.).

Balance

FS Property Finances samlede aktiver udgør 5.879 mio. kr. (2013: 8.300 mio. kr.) og består primært af udlån på 4.976 mio. kr. (2013: 7.091 mio. kr.) og tilgodehavender hos moderselskabet Finansiell Stabilitet 189 mio. kr. (2013: 410 mio. kr.).

Udlånsporteføljen før nedskrivninger var ved årets begyndelse på 9.084 mio. kr., og er reduceret med 2.465 mio. kr. i løbet af 2014, svarende til 27%. Samtidig er antallet af kunder reduceret fra 284 i 2013 til 220 i 2014.

Selskabets gæld består primært af finansiering ydet af moderselskabet Finansiell Stabilitet på 2.420 mio. kr. og af det underskudsabsorberende lån ydet af FIH Erhvervsbank på oprindeligt 1.650 mio. kr., som ultimo 2014 er nedskrevet til en værdi på 1.211 mio. kr. Reduktionen svarer til Selskabets akkumulerede underskud før skat.

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 448 mio. kr. (2013: 546 mio. kr.) og på passiv-siden udgør værdien 187 mio. kr. (2013: 81 mio. kr.).

Selskabets egenkapital udgør 2.000 mio. kr. (2013: 2.000 mio. kr.).

Begivenheder efter regnskabsperiodens afslutning

Den 28. januar 2015 har Selskabet indgået aftale om tilbagesalg af et større engagement til FIH Erhvervsbank A/S på ca. 0,5 mia. kr. Den oprindelige aftale imellem Finansiell Stabilitet og FIH giver mulighed for tilbagesalg under visse forudsætninger, som alle har været opfyldt.

Der er derudover ikke indtruffet særlige begivenheder efter balancedagens afslutning, som påvirker Selskabet eller det økonomiske resultat for 2014.

Forventninger til 2015

FS Property Finance forventer i 2015 at kunne fortsætte sin afvikling af udlån og kundederivater.

Der forventes et resultat for 2015 på nul.

Risici og usikkerheder

De væsentligste risikofaktorer er selskabets resterende kreditportefølje, der endnu ikke er afhændet samt resterende ejendomsaktiviteter og eventuelle retssager og tvister. Selskabet er yderligere eksponeret mod operationelle risici. På den tilbageværende kreditportefølje er den væsentligste del af engagementerne kendetegnet ved svaghestegn. Hovedparten af sikkerhederne er relateret til ejendomme og eventuelle fald i ejendomsværdierne vil kunne påvirke nedskrivningers størrelse og dermed de bogførte værdier.

Transaktioner med nærtstående

Selskabet har transaktioner med Finansiell Stabilitet. I forbindelse med FS Property Finances indfrielse af Mellemlægningslånet på 13,4 mia. kr. til FIH Erhvervsbank har Finansiell Stabilitet ydet den nødvendige finansiering, som pr. 31. december 2014 udgør 2.420 mio. kr. Herudover omfatter transaktionerne placering af overskudslikviditet, som pr. 31. december 2014 udgør 189 mio. kr. (2013: 410 mio. kr.).

Selskabsledelse og samfundsansvar

Finansiell Stabilitet koncernens praksis og politik vedrørende god selskabsledelse og efterlevelse af samfundsansvar, som også efterleves af FS Property Finance, er nærmere beskrevet i Finansiell Stabilitets årsrapport 2014, som findes på www.finansiellstabilitet.dk.

Ledelseshverv

Bestyrelse

Henrik Bjerre-Nielsen

Formand for bestyrelsen

Indtrådt i bestyrelsen i 2012

Født 1955

Formand for bestyrelsen for:

- FS Finansselskabet A/S
- FS Finans I A/S
- FS Finans II A/S
- FS Finans III A/S
- FS Finans IV A/S

Administrerende direktør i:

- Finansiell Stabilitet A/S

Lars Jensen

Næstformand i bestyrelsen

Indtrådt i bestyrelsen i 2012

Født 1950

Formand for bestyrelsen for:

- FS Ejendomsselskab A/S
- FS Ejendomsselskab II A/S
- FS Ejendomsselskab III A/S
- FS Ejendomsselskab IV A/S
- Ejendomsselskabet Odense-Slagelse-Aabenraa A/S
- HD Ejendomsselskab A/S
- Ejendomsselskabet Vestio A/S
- A/S af 14/6 1995
- Bredebo Invest ApS
- Stabilitet Retail Finland 40Y

Næstformand for bestyrelsen for:

- FS Finansselskabet A/S

Medlem af bestyrelsen for:

- FS Finans I A/S
- FS Finans II A/S
- FS Finans III A/S
- FS Finans IV A/S
- Objekt Windpark Sitten Verwaltungs UG

Jens Verner Andersen

Indtrådt i bestyrelsen i 2014

Født 1971

Administrerende direktør i:

- FS Finansselskabet A/S
- FS Finans I A/S
- FS Finans II A/S
- FS Finans III A/S
- FS Finans IV A/S

Medlem af bestyrelsen for:

- Objekt Windpark Sitten Verwaltungs UG

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 Leasing og Finans A/S
- FIH PARTNERS A/S
- Axcel Industrilinvestor Invest A/S

Medlem af bestyrelsen for:

- Simon Fougner Hartmanns Familiefond
- A/S af 14/6 1995
- Bredebo Invest ApS

Direktion

Lise Gronø

Administrerende direktør

Tiltrådt 2012

Født 1959

Medlem af bestyrelsen for:

- A/S af 14/6 1995
- Bredebo Invest ApS

Resultatopgørelse

(Mio. kr.)			
	Note	2014	2013
Renteindtægter	2	323,2	558,1
Renteudgifter	3	85,6	151,9
Netto renteindtægter		237,6	406,2
Gebyrer og provisionsindtægter	4	1,1	1,6
Netto rente- og gebyrindtægter		238,7	407,8
Kursreguleringer	5	-101,7	-66,5
Udgifter til personale og administration	6	13,6	-45,5
Nedskrivninger på udlån m.v.	7	-247,3	250,8
Kursregulering af kapitalandele	11	-0,5	0,0
Resultat før regulering af underskudsabsorberende lån		370,2	136,0
Regulering af underskudsabsorberende lån		-370,2	-136,0
Årets resultat før skat		0,0	0,0
Skat	8	0,0	0,0
Årets resultat		0,0	0,0
Forslag til resultatdisponering:			
Overført resultat		0,0	0,0
I alt		0,0	0,0

Balance

(Mio. kr.)			
	Note	31.12.2014	31.12.2013
AKTIVER			
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender			
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		188,6	409,7
Udlån til amortiseret kostpris	9	4.975,6	7.091,1
Andre tilgodehavender	10	499,2	734,2
Periodeafgrænsningsposter		0,1	0,1
Tilgodehavender i alt		5.663,5	8.235,1
Likvide beholdninger			
Tilgodehavender hos kreditinstitutter	12	215,1	64,6
Likvide beholdninger i alt		215,1	64,6
Omsætningsaktiver i alt		5.878,6	8.299,7
Aktiver i alt		5.878,6	8.299,7

Balance

(Mio. kr.)			
	Note	31.12.2014	31.12.2013
PASSIVER			
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
Hensatte forpligtelser			
Andre hensatte forpligtelser	13	30,0	35,0
Hensatte forpligtelser i alt		30,0	35,0
Gældsforpligtelser			
Gæld til tilknyttede virksomheder		2.420,1	5.303,2
Gæld til kreditinstitutter	14	1.210,6	818,6
Anden gæld	15	217,9	142,9
Gældsforpligtelser i alt		3.848,6	6.264,7
Passiver i alt		5.878,6	8.299,7
Eventualforpligtelser	16		
Garantier m.v.		73,8	73,1
Andre eventualforpligtelser		18,5	147,9
Eventualforpligtelser i alt		92,3	221,0

Egenkapitalopgørelse

(Mio. kr.)				
	Aktiekapital	Overkurs	Overført resultat	Egenkapital i alt
Kapitalindskud ved stiftelse	100,0	1.900,0	0,0	2.000,0
Årets resultat	0,0	0,0	0,0	0,0
Egenkapital 31. december 2012	100,0	1.900,0	0,0	2.000,0
Årets resultat	0,0	0,0	0,0	0,0
Egenkapital 31. december 2013	100,0	1.900,0	0,0	2.000,0
Årets resultat	0,0	0,0	0,0	0,0
Egenkapital 31. december 2014	100,0	1.900,0	0,0	2.000,0

Finansiel Stabilitet A/S ejer 100 % af kapitalen.

Selskabets aktiekapital udgør 31.12.2014 100 mio. kr. fordelt i aktier af 1 kr.

Der har ikke været ændringer i selskabskapitalen siden selskabets stiftelse.

Aktiekapitalen er ikke opdelt i klasser.

Noter

1. Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten for FS Property Finance, dækkende perioden 1. januar til 31. december 2014, er udarbejdet i overensstemmelse med Årsregnskabslovens bestemmelser for klasse C-virksomheder (store selskaber). Opstillingen af resultatopgørelse er på visse punkter fraveget skemakravet på grund af selskabets finansielle karakter.

I henhold til årsregnskabslovens § 112 stk. 1, er ikke udarbejdet koncernregnskab for FS Property Finance og dets tilknyttede virksomheder, idet selskaberne indgår i koncernregnskabet for Finansiell Stabilitet A/S (største og mindste koncern).

I henhold til årsregnskabslovens § 86 stk. 4, er der ikke udarbejdet pengestrømsopgørelse for FS Property Finance og dets tilknyttede selskabet, idet Finansiell Stabilitet A/S udarbejder pengestrømsopgørelse og selskaberne indgår heri.

Den anvendte regnskabspraksis er ændret i forhold til sidste år, hvor selskabet aflagde regnskab efter International Financial Reporting Standards som godkendt af EU. Ændringen i regnskabspraksis har ikke haft effekt på indregning og måling for 2014.

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 1.643 mio. kr. pr. 31. december 2014. 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 1.211 mio. kr. pr. 31. december 2014.

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.

I henhold til årsregnskabslovens § 96, stk. 3 gives der ikke oplysninger om honorar til den generalforsamlingsvalgte revisor.

Nedskrivninger på udlån m.v.

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 aktiverens værdi kan måles pålideligt, samt at aktiverne er under 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.

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.

For hovedparten af selskabets udlån samt øvrige finansielle instrumenter, der måles til amortiseret kostpris, kan der ikke ske overdragelse uden kundens accept, ligesom der ikke eksisterer et aktivt marked for handel med denne type af finansielle instrumenter. Oplysningerne om dagsværdi for finansielle instrumenter, som er indregnet til amortiseret kostpris, er baseret på en række parametre som eksempelvis rentesatser, renterisiko og nedskrivninger m.v.

Den skønnede dagsværdi baseres på forhold, hvor der er konstateret ændringer i markedsf forholdene efter første indregning, som har betydning for den pris, der måtte blive aftalt, hvis vilkårene blev aftalt på balancedagen.

Der er betydelige ledelsesmæssige skøn og væsentlig usikkerhed forbundet med opgørelsen af dagsværdien for balanceposter indregnet til amortiseret kostpris. Andre vil kunne komme til en anden værdi end den af selskabet skønnede dagsværdi.

Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder

Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder indregnes til dagsværdi og måles efterfølgende til amortiseret kostpris.

Udlån til amortiseret kostpris

Udlån til amortiseret kostpris består af udlån til kunder.

Udlån til amortiseret kostpris indregnes ved første indregning til dagsværdi, hvilket sædvanligvis svarer til nominel 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 tilgodehavender

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.

Tilgodehavender hos kreditinstitutter

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

Egenkapital

Øvrige reserver

Øvrige reserver omfatter overkurs fra kapitalindskud.

Andre hensatte forpligtelser

Andre hensatte forpligtelser omfatter forventede omkostninger i forbindelse med retssager, ankenævns-sager, garantier, uudnyttede uigenkaldelige kreditrammer, personaleydelse m.v.

Andre 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.

Andre 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.

Gæld til tilknyttede virksomheder

Gæld til tilknyttede virksomheder indregnes til dagsværdi og måles efterfølgende til amortiseret kostpris.

Gæld til kreditinstitutter

Underskudsabsorberende lån

Det underskudsabsorberende lån fra FIH Erhvervsbank A/S på nominelt 1.650 mio.kr. er indregnet 1. januar 2012 til nominel 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 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.

Anden gæld

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 forpligtelser, 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.

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.

(Mio. kr.)

	2014	2013
2 Renteindtægter		
Tilgodehavender hos kreditinstitutter	0,1	0,0
Udlån og andre tilgodehavender	238,4	412,5
Afledte finansielle instrumenter, rentekon- trakter	84,7	145,6
I alt	323,2	558,1
3 Renteudgifter		
Gæld til tilknyttede virksomheder	63,8	70,8
Gæld til kreditinstitutter	21,8	81,1
I alt	85,6	151,9
4 Modtagne gebyrer og provisionsindtægter		
Lånesager	0,3	0,6
Garantier	0,8	1,0
I alt	1,1	1,6
5 Kursreguleringer		
Valutakursreguleringer	-9,5	-18,6
Nedskrivninger på kundederivater	17,9	74,2
Amortisering af overkurser på udlån	-8,3	-15,7
Rentekontrakter	-101,8	-106,4
I alt	-101,7	-66,5

(Mio. kr.)

	2014	2013
6 Udgifter til personale og administration		
Lønninger og vederlag til bestyrelse og direktion		
Direktion	2,0	2,0
Udgifter til social sikring	0,0	0,2
I alt	2,0	2,2
Øvrige administrationsudgifter	11,6	-47,7
I alt udgifter til personale og administration	13,6	-45,5
Gennemsnitlige antal heltidsbeskæftigede udgør i regnskabsperioden	1	1
Antal beskæftigede ultimo	1	1
Bestyrelseshonorar		
Der er ingen honorarer til bestyrelsen.		
7 Nedskrivninger på udlån m.v.		
Nedskrivninger i årets løb, individuelle	339,5	471,7
Tilbageførsel af nedskrivninger, individuelle	553,6	144,7
Tilbageførsel af nedskrivninger, gruppevise	15,0	60,0
Rente af nedskrevne udlån	-18,2	-16,2
I alt	-247,3	250,8
8 Skat		
Aktuel skat af årets indkomst	0,0	0,0
Ændring af udskudt skat	0,0	0,0
I alt	0,0	0,0

	2014	2013
9 Udlån til amortiseret kostpris		
Udlån til amortiseret kostpris	6.618,6	9.084,4
Nedskrivninger	1.643,0	1.993,3
I alt	4.975,6	7.091,1

Kreditrisikoen knyttet til Selskabets udlånsportefølje, der er relateret til ejendomsmarkedet, udgør den væsentligste risikofaktor i Selskabet.

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

Udlån fordelt efter restløbetid

På anfordring	100,8	1.171,0
Til og med 3 måneder	182,1	296,4
over 3 måneder og op til og med 1 år	1.374,7	46,1
Over 1 år og til og med 5 år	712,0	1.453,1
Over 5 år	2.606,0	4.124,5
I alt	4.975,6	7.091,1

Individuelle nedskrivninger på udlån

Akkumulerede individuelle nedskrivninger primo	1.978,3	2.327,6
Nedskrivninger i årets løb	450,4	455,6
Tilbageførsel af nedskrivninger	553,6	144,7
Konstaterede tab	232,1	660,2
Akkumulerede individuelle nedskrivninger ultimo	1.643,0	1.978,3

Gruppevise nedskrivninger på udlån

Akkumulerede nedskrivninger primo	15,0	75,0
Tilbageførsel af nedskrivninger	15,0	60,0
Akkumulerede gruppevise nedskrivninger ultimo	0,0	15,0

I alt	1.643,0	1.993,3
--------------	----------------	----------------

	2014	2013
9 (fortsat)		
Udlån, der indgår i balancen, hvorpå der er nedskrevet		
Udlån før nedskrivninger	2.815,0	4.453,1
Udlån efter nedskrivninger	1.171,9	2.474,8
 Udlån og garantier fordelt på brancher (før nedskrivning / hensættelse)		
 Erhverv, herunder:		
Bygge- og anlægsvirksomhed	11 %	9 %
Finansiering og forsikring	1 %	1 %
Fast ejendom	88 %	87 %
Øvrige erhverv	0 %	3 %
I alt erhverv	100 %	100 %
Private	0 %	0 %
I alt	100 %	100 %
 Udlån og andre tilgodehavender fordelt efter sikkerhedsgrad		
 Erhverv		
Udlån helt usikret (blanco)	42,3	374,0
Udlån sikret ved pant eller anden sikkerhedsstillelse:		
- fuldt sikret	2.566,4	803,0
- delvist sikret	2.366,9	5.914,1
I alt	4.975,6	7.091,1
 Sikkerheder		
Der er modtaget sikkerhed til nominel værdi		
Ejerpantebreve, erhvervsejendomme	4.645,0	5.701,2
I alt	4.645,0	5.701,2
 Nedskrivninger og hensættelser fordelt på brancher		
 Erhverv, herunder:		
Bygge- og anlægsvirksomhed	283,5	572,2
Finansiering og forsikring	14,3	19,1
Fast ejendom	1.328,7	1.156,9
Øvrige erhverv	4,7	217,5
I alt erhverv	1.631,2	1.965,7
Private	11,8	12,6
I alt	1.643,0	1.978,3

(Mio. kr.)

	2014	2013
10 Andre tilgodehavender		
Tilgodehavende renter	19,5	114,4
Positiv markedsværdi af afledte finansielle instrumenter	448,0	546,1
Øvrige aktiver	31,7	73,7
I alt	499,2	734,2
11 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		
Kostpris, primo	0,0	0,0
Tilgang	0,5	0,0
Afgang	0,0	0,0
Kostpris ultimo	0,5	0,0
Op- og nedskrivninger, primo	0,0	0,0
Resultat	-0,5	0,0
Anden til- og afgang	0,0	0,0
Op- og nedskrivninger, ultimo	-0,5	0,0
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder i alt	0,0	0,0

Oversigt (mio.kr.)	Aktivitet	Ejerandel	Aktiver	Forpligtelser	Egenkapital	Omsætning	Resultat
A/S af 14/6 1995	Handel med og udlejning af ejen- domme	100%	195,5	193,9	1,6	0,4	-2,1

Selskabet har en samarbejdsaftale med Difko om administration af ejendomme, som Selskabet overtager i forbindelse med realisation af sikkerhedsstillelser for udlån. Ejendommene placeres i selskabet "A/S af 14/6 1995", som Selskabet ejer 100 %.

12 Tilgodehavender hos kreditinstitutter		
Tilgodehavender hos kreditinstitutter	215,1	64,6
I alt	215,1	64,6
Fordeling på restløbetid		
Anfordringstilgodehavender	215,1	64,6
I alt	215,1	64,6

(Mio. kr.)

	2014	2013
13 Hensatte forpligtelser		
Hensatte forpligtelser, primo	35,0	0,0
Hensatte forpligtelser i perioden	-5,0	35,0
Hensatte forpligtelser, ultimo	30,0	35,0

Hensatte forpligtelser omfatter hensættelse til aktuelle og fremtidige garantier og tvister mv. Der er ultimo 2014 hensat 30 mio. kr. (2013: 35,0 mio. kr.).

14 Gæld til kreditinstitutter		
Anden gæld	1.210,6	818,6
I alt	1.210,6	818,6

15 Anden gæld		
Skyldige renter og provisioner	18,5	24,5
Negativ markedsværdi af afledte finansielle instrumenter	186,6	81,0
Øvrige forpligtelser	12,8	37,4
I alt	217,9	142,9

16 Eventualforpligtelser		
Garantier m.v.		
Finansgarantier	73,8	73,1
Garantier m.v. i alt	73,8	73,1
Andre eventualforpligtelser		
Uigenkaldelige kredittilsagn	18,5	147,9
Andre eventualforpligtelser i alt	18,5	147,9
Eventualforpligtelser i alt	92,3	221,0

Andre oplysninger

Finansiel Stabilitet A/S har forpligtet sig til at stille fornøden likviditet til rådighed for Selskabet.

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.

(Mio. kr.)

	Nominal værdi	Markeds- værdi positiv	Markeds- værdi negativ	Markeds- værdi netto
17 Afledte finansielle instrumenter				
31.12.2014				
Valutakontrakter				
Terminer/futures, salg	617	11	1	10
Swaps	285	2	2	0
Rentekontrakter				
Swaps	6.761	434	183	251
Optioner, køb	82	1	0	1
Optioner, salg	82	0	1	-1
I alt	7.827	448	187	261
31.12.2013				
Valutakontrakter				
Terminer/futures, salg	5.272	0	6	-6
Swaps	828	32	3	29
Rentekontrakter				
Swaps	11.739	511	69	442
Optioner, køb	211	3	0	3
Optioner, salg	211	0	3	-3
I alt	18.261	546	81	465

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 2014 opgjort til -15 mio. kr. (2013: -22 mio.kr.) Ved udgangen af 2014 var valutaindikator 1 opgjort til 2 % af egenkapitalen i Selskabet (2013: 2%).

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.

	31.12.2014	31.12.2013
Valutarisiko		
Aktiver i fremmed valuta i alt	5.526,9	9.718,7
Passiver i fremmed valuta i alt	809,2	4.354,3
Valutakursindikator 1	28,4	31,7
Valutakursindikator 1 i pct. af kernekapital efter fradrag	2	2
Valutakursindikator 2	2,2	0,0
Valutakursindikator 2 i pct. af kernekapital efter fradrag	0,0	0,0
Renterisiko		
Positioner i handelsbeholdningen:		
Swaps	-6,5	-5,5
Positioner udenfor handelsbeholdningen:		
Balanceførte poster ekskl. positioner med begrænset eller afdækket renterisiko	-8,1	-16,5
Alle positioner	-14,6	-22,0

18 (fortsat)	2014	2013
Renterisiko fordelt efter modificeret varighed		
0 - 3 md.	-7,9	1,7
3 - 6 md.	-0,7	-1,6
9 - 12 md.	-1,4	-3,0
1 - 2 år	-0,1	-3,6
2 - 3,5 år	1,3	-3,7
over 3,5 år	-5,8	-11,8
I alt	-14,6	-22,0
Renterisiko opdelt på valutaer med størst renterisiko		
EUR	-4,1	1,8
DKK	-9,8	-22,1
Øvrige valutaer	-0,7	-1,7
I alt	-14,6	-22,0

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 part, jævnfør note 11.

Transaktioner med nærtstående parter sker generelt på markedsvilkår, efter EU's regler, eller på omkostningsdækket basis.

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

Foruden løn og vederlag til direktion, som fremgår af note 6, har der ikke været transaktioner med direktion og bestyrelse.

Navn	Transaktion	Drift 2014	Balance 31.12.2014
Finansiel Stabilitet A/S	Tilgodehavende	0,0	188,6
Finansiel Stabilitet A/S	Gæld	21,8	2.420,1
A/S af 14/6 1995	Udlån	0,1	132,2
Navn	Transaktion	Drift 2013	Balance 31.12.2013
Finansiel Stabilitet A/S	Tilgodehavende	0,0	409,7
Finansiel Stabilitet A/S	Gæld	20,5	5.303,2
A/S af 14/6 1995	Udlån	0,6	147,1

20 Balanceposter fordelt på kontraktuelle og forventede restløbetider

31.12.2014

	Anfor- dring 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
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	188,6	0,0	0,0	0,0	188,6
Tilgodehavende hos kreditinstitutter	215,1	0,0	0,0	0,0	215,1
Udlån til amortiseret kostpris	282,9	1.374,7	712,0	2.606,0	4.975,6
Andre tilgodehavender	64,0	6,7	117,0	311,5	499,2
Periodeafgrænsningsposter	0,1	0,0	0,0	0,0	0,1
Aktiver i alt	750,7	1.381,4	829,0	2.917,5	5.878,6
Gæld til tilknyttede virksomheder	0,0	0,0	2.420,1	0,0	2.420,1
Gæld til kreditinstitutter	0,0	0,0	1.210,6	0,0	1.210,6
Anden gæld	31,4	2,3	30,5	153,7	217,9
Hensatte forpligtelser	0,0	30,0	0,0	0,0	30,0
Egenkapital	0,0	0,0	0,0	2.000,0	2.000,0
Passiver i alt	31,4	32,3	3.661,2	2.153,7	5.878,6

31.12.2013

Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	409,7	0,0	0,0	0,0	409,7
Tilgodehavende hos kreditinstitutter	64,6	0,0	0,0	0,0	64,6
Udlån til amortiseret kostpris	1.467,3	46,1	1.453,1	4.124,6	7.091,1
Andre tilgodehavender	191,1	8,8	186,1	348,2	734,2
Periodeafgrænsningsposter	0,1	0,0	0,0	0,0	0,1
Aktiver i alt	2.132,8	54,9	1.639,2	4.472,8	8.299,7
Gæld til tilknyttede virksomheder	0,0	0,0	5.303,2	0,0	5.303,2
Gæld til kreditinstitutter	0,0	0,0	818,6	0,0	818,6
Anden gæld	67,7	3,8	8,7	62,7	142,9
Hensatte forpligtelser	0,0	35,0	0,0	0,0	35,0
Egenkapital	0,0	0,0	0,0	2.000,0	2.000,0
Passiver i alt	67,7	38,8	6.130,5	2.062,7	8.299,7

26 Begivenheder efter regnskabsperiodens afslutning

Den 28. januar 2015 har Selskabet indgået aftale om tilbagesalg af et større engagement til FIH Erhvervsbank A/S på ca. 0,5 mia. kr. Den oprindelige aftale imellem Finansiell Stabilitet og FIH giver mulighed for tilbagesalg under visse forudsætninger, som alle har været opfyldt. Værdiansættelsen pr. 31/12 2014 afspejler den aftalte pris for engagementet.

Der er derudover ikke indtruffet særlige begivenheder efter balancedagens afslutning, som påvirker Selskabet eller det økonomiske resultat for 2014.

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar til 31. december 2014 for FS Property Finance A/S.

Årsrapporten er aflagt efter årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver et retvisende billede af Selskabets aktiver, passiver og finansielle stillinger pr. 31. december 2014 samt af Selskabets aktiviteter for perioden 1. januar til 31. december 2014.

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 20. marts 2015

Direktion

Lise Gronø
Direktør

Bestyrelse

Henrik Bjerre-Nielsen
Formand

Lars Jensen
Næstformand

Jens Verner Andersen

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 2014. Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser 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 2014 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2014 i overensstemmelse med 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 20. marts 2015

Ernst & Young
Godkendt 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: 3
Hjemsteds-
Kommune: København

Bestyrelse
Henrik Bjerre-Nielsen
(formand)
Lars Jensen
(næstformand)
Jens Verner Andersen
Henrik Sjøgreen

Direktion
Lise Grønø

Revision
Ernst & Young
Godkendt
Revisionspartnerselskab

Osvald Helmuths Vej 4
2000 Frederiksberg

Ejerforhold
FS Property Finance A/S
er 100 % ejet af
Finansiel Stabilitet A/S
Kalvebod Brygge 43
1560 København V

Generalforsamling
Ordinær generalforsamling
afholdes 7. april 2015