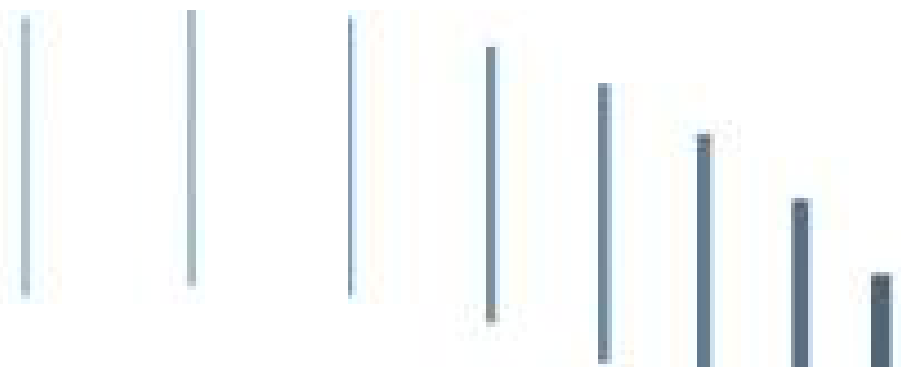


FS Property Finance A/S

CVR nr. 34 60 51 49



Årsrapport 2013



Indhold

Hoved- og nøgletal	3
Beretning årsrapport 2013	4
Risiko	7
Selskabsledelse	8
Samfundsansvar	8
Ledeshverv	9
Resultatopgørelse og totalindkomstopgørelse	10
Balance	11
Egenkapitalopgørelse	12
Pengestrømsopgørelse	13
Noter	14
Ledelsepåtegning	38
Den uafhængige revisors erklæringer	39

Hoved- og nøgletal

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

Beretning årsrapport 2013

Kort om FS Property Finance A/S

Finansiell 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 funding til rådighed overfor Selskabet. Ved udgangen af 2013 udgør lånet fra Finansiell Stabilitet 5,3 mia. kr. og vil blive tilbagebetalt i takt med afviklingen af Selskabets udlån.

EU-Kommissionssagen

Gennemførelse af transaktionen var betinget af godkendelse fra EU-Kommissionen, og EU Kommissionen har i fjerde kvartal 2013 meddelt, at transaktionen var forenelig med statsstøttereglerne, såfremt enkelte delelementer af transaktionsstrukturen blev modificeret. Et af delelementerne var en modificering af administrationsaftalen og administrationshonoraret imellem FIH Erhvervsbank A/S og FS Property Finance A/S. Ændringen har medført en betydelig reduktion af administrationsomkostningerne i 2013 og fremover, samt en tilbagebetaling på 70,1 mio. kr. af det allerede opkrævede administrationshonorar for 2012.

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 svaghedstegn.

Resultat 2013

Resultatet for 2013 er 0 kr. Før kursregulering af det underskudsabsorberende lån udgør resultatet et overskud på 136,0 mio. kr. (2012: -1.013,0 mio. kr.)

Nettorente- og gebyrindtægter udgør 407,8 mio. kr. (2012: 360,6 mio. kr.) og sammensætter sig hovedsageligt af renteindtægter fra udlån på 412,5 mio. kr. (2012: 612,4 mio.kr.) og renteudgifter af gæld til Finansiell Stabilitet på 70,9 mio. kr. (2012: 0,0 mio. kr.) og gæld til FIH Erhvervsbank på 81,0 mio. kr. (2012: 269,7 mio.kr.). Selskabet har i 2013 oplevet en markant reduktion i udlånsmassen, 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 udlånsmasse.

Kursreguleringer udgør samlet -66,5 mio. kr. (2012: -187,7 mio. kr.). Kursreguleringerne vedrører hovedsageligt kursregulering på afledte finansielle instrumenter m.v. samt nedskrivninger på tilgodehavender på derivater. Nedskrivningen udgør en indtægt på 74,2 mio. kr. (2012: -103,2 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 2013 samlet en indtægt på 45,5 mio.kr. (2012: udgift på 86,1 mio. kr.) som følge af nedsættelsen og tilbagebetalingen af tidligere opkrævet administrationshonorar fra FIH Erhvervsbank A/S.

Nedskrivninger på udlån udgør i 2013 samlet 250,8 mio. kr. (2012: 1.099,8 mio. kr.), hvilket kan henføres til en fortsat negativ udvikling blandt Selskabets debitorer. 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 negativ regulering af det underskudsabsorberende lån fra FIH Erhvervsbank på 136,0 mio. kr. (2012: en indtægt på 1.013,0 mio. kr.).

Balance

FS Property Finances samlede aktiver udgør 8.300 mio. kr. (2012: 16.189 mio. kr.) og består primært af udlån på 7.091 mio. kr. (2012: 9.718 mio. kr.) og tilgodehavender hos moderselskabet Finansiell Stabilitet 410 mio. kr. (2012: 5.250 mio. kr.).

Udlånsporteføljen før nedskrivninger var ved årets begyndelse på 12.120 mio. kr., og er reduceret med 3.036 mio. kr. i løbet af 2013, svarende til 25%. Samtidig er antallet af kunder reduceret fra 367 i 2012 til 284 i 2013.

Selskabets gæld består primært af funding ydet af moderselskabet Finansiell Stabilitet på 5.303 mio.kr. og af det underskudsabsorberende lån ydet af FIH Erhvervsbank på oprindeligt 1.650 mio. kr., som ultimo 2013

er nedskrevet til en værdi på 819 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 546 mio. kr. (2012: 897 mio. kr.) og på passiv-siden udgør værdien 81 mio. kr. (2012: 125 mio. kr.).

Selskabets egenkapital udgør 2.000 mio. kr. (2012: 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 2014

FS Property Finance forventer i 2014 at kunne fortsætte sin afvikling af udlån og kundederivater.

Der forventes et resultat for 2014 på nul.

Risici og usikkerheder

Den væsentligste risikofaktor er Selskabets udlån.

For hovedparten 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 situationen på ejendomsmarkedet vil yderligere påvirke Selskabets engagementer og værdien heraf.

Transaktioner med nærtstående

Selskabet har transaktioner med Finansiell Stabilitet. I forbindelse med FS Property Finances indfrielse af Mellemlæningslånet på 13,4 mia. kr. til FIH Erhvervsbank har Finansiell Stabilitet ydet den nødvendige funding, som pr. 31. december 2013 udgør 5.303 mio. kr. Herudover omfatter transaktionerne placering af overskudslikviditet, som pr. 31. december 2013 udgør 410 mio. kr. (2012: 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.

Ejendomme

FS Property Finance's kunder er ejendomskunder og udgør hovedparten af krediteksporeren. 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 af vigende priser, mens der i 2013 er oplevet en vis stabilisering, særligt på velbeliggende ejendomme. De ejendomme, der efterspørges, er således 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.

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 ydelser. FS Property Finance og FIH Erhvervsbank foretager løbende evalueringer af 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.

Selskabet ledes af en direktion og en bestyrelse. Flertallet i bestyrelsen består af ledende medarbejdere fra moderselskabet.

Finansiell Stabilitet koncernens praksis og politik for god selskabsledelse, som også efterleveres af FS Property Finance, er detaljeret beskrevet i Finansiell Stabilitets årsrapport 2013, som findes på www.finansiellstabilitet.dk.

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 2013 for en nærmere beskrivelse af koncernens efterlevelse af sit samfundsansvar. Rapporten 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 Bank 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:

- Pensiondanmark Holding A/S
- Pensiondanmark Pensionsforsikringsaktieselskab

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 II A/S
- FS Ejendomsselskab III A/S
- FS Ejendomsselskab IV A/S
- Ejendomsaktieselskabet Østamager Nord
- Nor Fjor Finans 2012 A/S
- Ejendomsselskabet Odense-Slagelse-Aabenraa A/S

Medlem af bestyrelsen for:

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

Koncerndirektør i:

Finansiell Stabilitet A/S

Jens Verner Andersen

Indtrådt i bestyrelsen i 2014
Født 1971

Administrerende direktør i:

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

Vicedirektør i:

Finansiell Stabilitet A/S

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

Direktion

Lise Gronø

Administrerende direktør

Tiltrådt 2012

Født 1959

Medlem af bestyrelsen for:

- Vækstfonden

Resultatopgørelse og totalindkomstopgørelse

(Mio. kr.)

	Note	2013	2012
Renteindtægter	2	558,1	627,4
Renteudgifter	3	151,9	269,7
Netto renteindtægter		406,2	357,7
Gebyrer og provisionsindtægter	4	1,6	2,9
Netto rente- og gebyrindtægter		407,8	360,6
Kursreguleringer	5	-66,5	-187,7
Udgifter til personale og administration	6	-45,5	86,1
Nedskrivninger på udlån m.v.	7	250,8	1.099,8
Resultat før regulering af underskudsabsorberende lån		136,0	-1.013,0
Regulering af underskudsabsorberende lån	8	-136,0	1.013,0
Årets resultat før skat		0,0	0,0
Skat	9	0,0	0,0
Årets resultat		0,0	0,0
Totalindkomstopgørelse			
Årets resultat		0,0	0,0
Anden totalindkomst efter skat		0,0	0,0
Totalindkomst i alt		0,0	0,0
Forslag til resultatdisponering:			
Overført resultat		0,0	0,0
I alt		0,0	0,0

Balance

(Mio. kr.)			
	Note	31.12.2013	31.12.2012
Udskudte skatteaktiver		0,0	2,2
Langfristede aktiver		0,0	2,2
Tilgodehavender hos moderselskab		409,7	5.250,0
Tilgodehavender hos kreditinstitutter	10	64,6	173,8
Udlån til amortiseret kostpris	11	7.091,1	9.717,7
Andre aktiver	13	734,2	1.045,4
Periodeafgrænsningeposter		0,1	0,1
Tilgodehavender		8.299,7	16.187,0
Kortfristede aktiver		8.299,7	16.187,0
Aktiver i alt		8.299,7	16.189,2
PASSIVER			
Gældsforpligtelser			
Gæld til moderselskab		5.303,2	0,0
Gæld til kreditinstitutter	14	818,6	14.026,0
Aktuelle skatteforpligtelser		0,0	2,2
Hensatte forpligtelser	15	35,0	0,0
Andre passiver	16	142,9	161,0
Gældsforpligtelser i alt		6.299,7	14.189,2
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		8.299,7	16.189,2
Ikke-balanceførte poster	17		
Eventualforpligtelser, garantier mv.		73,1	69,7
Andre eventualforpligtelser		147,9	125,0
Ikke-balanceførte poster i alt		221,0	194,7

Egenkapitalopgørelse

(Mio. kr.)

	Aktiekapital	Overkurs	Overført resultat	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
Totalindkomst	0,0	0,0	0,0	0,0
Egenkapital 31. december 2013	100,0	1.900,0	0,0	2.000,0

Finansiel Stabilitet A/S ejer 100 % af kapitalen.

Selskabets aktiekapital udgør 31.12.2013 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.

Pengestrømsopgørelse

(Mio. kr.)	01.01.-31.12. 2013	01.01.-31.12. 2012
Pengestrømme fra driftsaktivitet		
Årets resultat før skat	0,0	0,0
Regulering for ikke-kontante driftsposter		
Nedskrivninger på udlån m.v. (netto)	250,8	1.099,8
Kursreguleringer	66,5	187,7
Regulering af underskudsabsorberende lån	136,0	-1.013,0
I alt	453,3	274,5
Driftskapital		
Ændringer i gæld til moderselskab	5.303,2	0,0
Ændring i gæld til kreditinstitutter	-13.342,5	30,6
Udlån reguleret for nedskrivninger	2.323,7	4.675,6
Øvrige aktiver og øvrige passiver (netto)	312,8	443,1
Ændringer i driftskapital i alt	-5.402,8	5.149,3
Pengestrøm fra drift i alt	-4.949,5	5.423,8
Ændring i likviditet		
Likvider primo	5.423,8	0,0
Ændring i året	-4.949,5	5.423,8
Likvider ultimo	474,3	5.423,8
Likvide midler indeholder:		
Tilgodehavender hos moderselskab	409,7	5.250,0
Tilgodehavender hos kreditinstitutter	64,6	173,8
Likvider ultimo	474,3	5.423,8

Noter

1. Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten for FS Property Finance, dækkende perioden 1. januar til 31. december 2013, er udarbejdet i overensstemmelse med International Financial Reporting Standard (IFRS) som godkendt af EU samt yderligere oplysningskrav i årsregnskabsloven.

Præsentationen af resultatopgørelse og balance er tilpasset Selskabets finansielle karakter.

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

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

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 1.978 mio. kr. henholdsvis 15 mio. kr. pr. 31. december 2013. 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 819 mio. kr. pr. 31. december 2013.

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.

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 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 markedsforholdene 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.

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 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 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 indregnes ved lånoptagelse til dagsværdi efter fradrag af afholdte transaktionskostninger. 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 godkendelse, er implementeret.

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. Nedenfor er omtalt de standarder og

fortolkningsbidrag, som forventes at få indflydelse på Selskabets regnskabsaflæggelse. Øvrige standarder og fortolkningsbidrag, som endnu ikke er trådt i kraft forventes ikke at få væsentlig indflydelse på Selskabets regnskabsaflæggelse.

IFRS 9 Financial Instruments

IFRS 9 er et resultat af IASB's projekt vedrørende udskiftning af IAS 39 Finansielle instrumenter: Indregning og måling. IFRS 9 og efterfølgende ændringer hertil omhandler på nuværende tidspunkt bestemmelser vedrørende klassifikation og måling af finansielle aktiver og finansielle forpligtelser samt ophør af indregning. IFRS 9 forventes at blive udvidet med nye regler for nedskrivninger og regnskabsmæssig sikring.

Bestemmelserne forventes tidligst at træde i kraft med virkning for regnskabsår, der begynder den 1. januar 2017 eller senere med visse muligheder for førtidig implementering. Standarden er endnu ikke godkendt til brug i EU.

Størstedelen af bestemmelserne i IAS 39 vedrørende indregning og måling af finansielle forpligtelser er overført uændret til IFRS 9. IFRS 9 indeholder dog to ændringer.

For finansielle forpligtelser er principperne stort set uændrede i forhold til IAS 39. Hovedreglen er fortsat indregning til amortiseret kostpris med mulighed for anvendelse af dagsværdioptionen. Efter IFRS 9 skal den del af dagsværdiændringerne, som kan henføres til ændringer i kreditrisikoen på en forpligtelse dog indregnes i anden totalindkomst, medmindre der herved opstår en regnskabsmæssig inkonsistens. Bestemmelserne om ophør af indregning er overført uændret fra IAS 39 til IFRS 9.

Det vurderes, at de færdiggjorte dele af IFRS 9 ikke ændrer grundlæggende ved målingen af Selskabets finansielle instrumenter. Der udestår imidlertid store dele af den kommende standard, herunder for nedskrivninger og regnskabsmæssig sikring, som afhængigt af de kommende beslutninger kan få væsentlig indvirkning på både indregning og måling.

IAS 32 Financial Instruments: Presentation

Bestemmelserne for modregning er præciseret med henblik på at ensrette praksis i anvendelsen af modregningskriterierne. Ændringerne træder i kraft for regnskabsår, der begynder 1. januar 2014 eller senere.

IFRS 10 – IFRS 12 IASB's konsolideringsprojekt

I forbindelse med IASB's konsolideringsprojekt er der udsendt en række nye standarder IFRS 10- IFRS 12. IFRS 10 erstatter afsnittet om konsolidering og koncernregnskaber i de nuværende IAS 27 og SIC-12. IFRS 11 erstatter IAS 31 og SIC-13, og IFRS 12 indeholder nye oplysningskrav. IAS 28 konsekvensrettes som følge af de nye standarder. Med de nye standarder indføres nye retningslinjer for vurdering af kontrol som grundlag for identifikation af en koncernrelation. Samtidig indføres nye oplysningskrav vedrørende de virksomheder, som konsolideres, og de, der ikke konsolideres, men som den regnskabsaflæggende virksomhed er involveret i. Standarderne træder i kraft for regnskabsår, der begynder 1. januar 2014 eller senere.

Noter

(Mio. kr.)

	2013	2012
2 Renteindtægter		
Tilgodehavender hos kreditinstitutter	0,0	1,6
Udlån og andre tilgodehavender	412,5	612,4
Afledte finansielle instrumenter , rentekon- trakter	145,6	13,4
I alt	558,1	627,4
3 Renteudgifter		
Gæld til kreditinstitutter	151,9	269,7
I alt	151,9	269,7
4 Modtagne gebyrer og provisionsindtægter		
Lånesager	0,6	1,1
Garantier	1,0	1,8
I alt	1,6	2,9
5 Kursreguleringer		
Valutakursreguleringer (inkl. terminstillæg og –fradrag)	-18,6	-63,9
Nedskrivninger på kundederivater	74,2	-103,2
Amortisering af overkurser på udlån	-15,7	-11,3
Rentekontrakter	-106,4	-9,3
I alt	-66,5	-187,7

(Mio. kr.)

	2013	2012
6 Udgifter til personale og administration		
Lønninger og vederlag til bestyrelse og direktion		
Direktion	2,0	1,0
Udgifter til social sikring	0,2	0,1
I alt	2,2	1,1
Øvrige administrationsudgifter	-47,7	85,0
I alt udgifter til personale og administration	-45,5	86,1
Gennemsnitlige antal heltidsbeskæftigede udgør i regnskabsperioden	1	1
Antal beskæftigede ultimo	1	1
Direktionens vederlæggelse		
Lise Gronø	2,2	1,1
Direktionens vederlæggelse i alt	2,2	1,1
Bestyrelseshonorar		
Der er ingen honorarer til bestyrelsen.		
Revisionshonorar		
Samlet honorar til generalforsamlingsvalgt revisor kan specificeres således:		
Lovpligtig revision	0,4	0,5
Honorarer i alt	0,4	0,5
7 Nedskrivninger på udlån m.v.		
Nedskrivninger i årets løb, individuelle	471,7	1.331,6
Tilbageførsel af nedskrivninger, individuelle	144,7	121,3
Tilbageførsel af nedskrivninger, gruppevise	60,0	90,4
Rente af nedskrevne udlån	-16,2	-20,1
I alt	250,8	1.099,8

(Mio. kr.)

	2013	2012
8 Værdiregulering underskudsabsorberende lån		
Årets værdiregulering af underskudsabsorberende lån	-136,0	1.013,0
I alt	-136,0	1.013,0
9 Skat		
Aktuel skat af årets indkomst	0,0	2,2
Ændring af udskudt skat	0,0	-2,2
I alt	0,0	0,0
Effektiv skatteprocent		
Aktuel skatteprocent	25,0 %	25,0 %
Andel af resultat efter skat i tilknyttede virksomheder	0,0 %	0,0 %
Ikke skattepligtige indtægter	0,0 %	0,0 %
Ej fradragsberettiget udgifter	0,0 %	0,0 %
Effektiv skatteprocent	25,0 %	25,0 %
10 Tilgodehavender hos kreditinstitutter		
Tilgodehavender hos kreditinstitutter	64,6	173,8
I alt	64,6	173,8
Fordelt efter restløbetid		
Anfordringstilgodehavender	64,6	173,8
I alt	64,6	173,8

(Mio. kr.)

	2013	2012
11 Udlån og andre tilgodehavender		
Udlån og andre tilgodehavender til amortiseret kostpris	9.084,4	12.120,3
Nedskrivninger	1.993,3	2.402,6
I alt	7.091,1	9.717,7

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	1.171,0	358,5
Til og med 3 måneder	296,4	1.015,3
over 3 måneder og op til og med 1 år	46,1	600,3
Over 1 år og til og med 5 år	1.453,1	1.960,4
Over 5 år	4.124,5	5.783,2
I alt	7.091,1	9.717,7

Individuelle nedskrivninger på udlån

Akkumulerede individuelle nedskrivninger primo	2.327,6	1.378,3
Reklassificeret til andre aktiver (afledte finansielle instrumenter)	0,0	119,7
Nedskrivninger i årets løb	455,6	1.311,5
Tilbageførsel af nedskrivninger	144,7	121,3
Konstaterede tab	660,2	121,2
Akkumulerede individuelle nedskrivninger ultimo	1.978,3	2.327,6

Gruppevise nedskrivninger på udlån

Akkumulerede nedskrivninger primo	75,0	165,4
Tilbageførsel af nedskrivninger	60,0	90,4
Akkumulerede gruppevise nedskrivninger ultimo	15,0	75,0
I alt	1.993,3	2.402,6

(Mio. kr.)

Note 11 - fortsat	2013	2012
Udlån, der indgår i balancen, hvorpå der er nedskrevet		
Udlån før nedskrivninger	4.453,1	4.601,7
Udlån efter nedskrivninger	2.474,8	2.274,1
Udlån og garantier fordelt på brancher (før nedskrivning / hensættelse)		
Erhverv, herunder:		
Industri og råstofindvinding	0 %	0 %
Bygge- og anlægsvirksomhed	9 %	6 %
Finansiering og forsikring	1 %	1 %
Fast ejendom	87 %	87 %
Øvrige erhverv	3 %	5 %
I alt erhverv	100 %	99 %
Private	0 %	1 %
I alt	100 %	100 %
Udlån og andre tilgodehavender fordelt efter sikkerhedsgrad		
Erhverv		
Udlån helt usikret (blanco)	374,0	524,0
Udlån sikret ved pant eller anden sikkerhedsstillelse:		
- fuldt sikret	803,0	990,2
- delvist sikret	5.914,1	8.094,7
I alt	7.091,1	9.608,9
Privat		
Udlån helt usikret (blanco)	0,0	89,8
Udlån sikret ved pant eller anden sikkerhedsstillelse:		
- fuldt sikret	0,0	19,0
I alt	0,0	108,8
I alt	7.091,1	9.717,7
Sikkerheder		
Der er modtaget sikkerhed til nominel værdi		
Ejerpantebreve, erhvervsejendomme	5.701,2	7.065,9
Pant i indestående	0,0	67,2
Andet	0,0	20,8
I alt	5.701,2	7.153,9

(Mio. kr.)

Note 11 - fortsat	2013	2012
Nedskrivninger og hensættelser fordelt på brancher		
Erhverv, herunder:		
Bygge- og anlægsvirksomhed	572,2	393,2
Finansiering og forsikring	19,1	28,6
Fast ejendom	1.156,9	1.438,1
Øvrige erhverv	217,5	447,6
I alt erhverv	1.965,7	2.307,5
Private	12,6	20,1
I alt	1.978,3	2.327,6

Udlån til amortiseret kostpris fordelt på brancher og bonitetskategorier

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

Erhverv, herunder:

Bygge- og anlægsvirksomhed	612,8	503,8
Finansiering og forsikring	28,3	36,3
Fast ejendom	3.621,9	3.472,8
Øvrige erhverv	238,1	534,3
I alt erhverv	4.501,1	4.547,2
Private	12,6	44,1
I alt	4.513,7	4.591,3

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

Erhverv, herunder:

Industri og råstofindvinding	0,0	4,0
Bygge- og anlægsvirksomhed	215,7	228,0
Finansiering og forsikring	36,2	0,8
Fast ejendom	2.665,7	2.553,6
Øvrige erhverv	0,0	0,3
I alt erhverv	2.917,6	2.786,7
Private	0,0	84,8
I alt	2.917,6	2.871,5

(Mio. kr.)

Note 11 - fortsat	2013	2012
Bonitetskategori 2b: udlån + garantidebitorer med lidt forringet bonitet, men med visse væsentlige svaghedstegn		
Erhverv, herunder:		
Industri og råstofindvinding	13,2	15,3
Bygge- og anlægsvirksomhed	0,0	0,2
Handel	0,0	0,0
Transport, hoteller og restauranter	26,7	17,6
Finansiering og forsikring	19,9	36,6
Fast ejendom	900,1	3.595,4
Øvrige erhverv	15,4	10,2
I alt	975,3	3.675,3
Bonitetskategori 2a-3: udlån + garantidebitorer med normal bonitet		
Erhverv, herunder:		
Industri og råstofindvinding	0,0	0,0
Fast ejendom	750,8	1.051,8
Øvrige erhverv	0,0	0,0
I alt	750,8	1.051,8

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.

(Mio. kr.)

	2013	2012
13 Andre aktiver		
Tilgodehavende renter	114,4	123,1
Positiv markedsværdi af afledte finansielle instrumenter	546,1	897,5
Øvrige aktiver	73,7	24,8
I alt	734,2	1.045,4
14 Gæld til kreditinstitutter		
Anden gæld	818,6	14.026,0
I alt	818,6	14.026,0
15 Andre passiver		
Skyldige renter og provisioner	24,5	1,7
Negativ markedsværdi af afledte finansielle instrumenter	81,0	125,4
Øvrige passiver	37,4	33,9
I alt	142,9	161,0
16 Hensatte forpligtelser		
Hensatte forpligtelser, primo	0,0	0,0
Hensatte forpligtelser i perioden	35,0	0,0
Hensatte forpligtelser, ultimo	35,0	0,0
<p>Hensatte forpligtelser omfatter hensættelse til aktuelle og fremtidige garantier og tvister mv. Der er ultimo 2013 hensat 35 mio. kr. (2012: 0,0 mio. kr.).</p>		
17 Ikke-balanceførte poster		
Eventualforpligtelser		
Finansgarantier	73,1	69,7
Garantier i alt	73,1	69,7
Andre eventualforpligtelser		
Uigenkaldelige kredittilsagn	147,9	125,0
Andre eventualforpligtelser i alt	147,9	125,0
Eventualforpligtelser i alt	221,0	194,7

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
18 Afledte finansielle instrumenter				
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
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

19 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 2013 opgjort til -22 mio. kr. (2012: 0 mio.kr.) Ved udgangen af 2013 var valutaindikator 1 opgjort til 2 % af egenkapitalen i Selskabet (2012: 4%).

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	31.12.2013	31.12.2012
Aktiver i fremmed valuta i alt	9.718,7	7.355,3
Passiver i fremmed valuta i alt	4.354,3	7.443,3
Valutakursindikator 1	31,7	89,0
Valutakursindikator 1 i pct. af kernekapital efter fradrag	2	4
Valutakursindikator 2	0,0	0,0
Valutakursindikator 2 i pct. af kernekapital efter fradrag	0,0	0,0
Renterisiko		
Positioner i handelsbeholdningen:		
Swaps	-5,5	-5,0
Positioner udenfor handelsbeholdningen:		
Balanceførte poster ekskl. positioner med begrænset eller afdækket renterisiko	-16,5	5,0
Alle positioner	-22,0	0,0

Note 19 - fortsat	2013	2012
Renterisiko fordelt efter modificeret varighed		
0 - 3 md.	1,7	-22,0
3 - 6 md.	-1,6	25,0
9 - 12 md.	-3,0	-18,0
1 - 2 år	-3,6	4,0
2 - 3,5 år	-3,7	-8,0
over 3,5 år	-11,8	19,0
I alt	-22,0	0,0

Renterisiko opdelt på valutaer med størst renterisiko

EUR	1,8	5,0
DKK	-22,1	-6,0
Øvrige valutaer	-1,7	1,0
I alt	-22,0	0,0

Nærtstående parter

20

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 12.

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 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
Navn	Transaktion	Drift 2012	Balance 31.12.2012
Finansiel Stabilitet A/S	Tilgodehavende	0,0	5.250,0
Finansiel Stabilitet A/S	Gæld	0,0	0,0
A/S af 14/6 1995	Udlån	3,5	185,9

(Mio. kr.)

21 Balanceposter fordelt på kontraktuelle og forventede restløbetider

31.12.2013

	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	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 aktiver	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
Andre passiver	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

31.12.2012

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 tilknyttede virksomheder	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Gæld til kreditinstitutter	0,0		660,7	0,0	14.026,0
		13.365,3			
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.)

22 Oplysninger om dagsværdi

Finansielle instrumenter opdelt efter værdiansættelsesmetode	Amortiseret kostpris	Dagsværdi	I alt
--	----------------------	-----------	-------

31.12.2013

Finansielle aktiver

Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	409,7	0,0	409,7
Tilgodehavende hos kreditinstitutter	64,6	0,0	64,6
Udlån til amortiseret kostpris	7.091,1	0,0	7.091,1
Afledte finansielle instrumenter	0,0	546,1	546,1
I alt finansielle aktiver	7.565,4	546,1	8.111,5

Finansielle passiver

Gæld til tilknyttede virksomheder	5.303,3	0,0	5.303,3
Gæld til kreditinstitutter	818,5	0,0	818,5
Afledte finansielle instrumenter	0,0	81,0	81,0
I alt finansielle passiver	6.121,8	81,0	6.202,8

31.12.2012

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 tilknyttede virksomheder			
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

(Mio. kr.)

23 Dagsværdi

	Noterede priser	Obsever- bare input	Ikke obser- verbare input	I alt
31.12.2013				
Finansielle aktiver til dagsværdi				
Afledte finansielle instrumenter	0,0	546,1	0,0	546,1
I alt finansielle aktiver	0,0	546,1	0,0	546,1
Finansielle passiver til dagsværdi				
Afledte finansielle instrumenter	0,0	81,0	0,0	81,0
I alt finansielle passiver	0,0	81,0	0,0	81,0
31.12.2012				
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.)

24 Dagsværdi på balanceposter opgjort til amortiseret kostpris

	31.12.2013		31.12.2012	
	Amortise- ret kostpris	Dagsværdi	Amortise- ret kostpris	Dagsværdi
Finansielle aktiver				
Tilgodehavender hos tilknyttede selskaber	409,7	409,7	5.250,0	5.250,0
Tilgodehavende hos kreditinstitutter	64,6	64,6	173,8	173,8
Udlån til amortiseret kostpris	7.091,1	7.262,6	9.717,7	9.688,7
I alt finansielle aktiver	7.565,4	7.736,9	15.141,5	15.112,5
Finansielle passiver				
Gæld til tilknyttede selskaber	5.303,3	5.460,2	0,0	0,0
Gæld til kreditinstitutter	818,5	898,1	14.026,0	14.026,0
I alt finansielle passiver	6.121,8	6.358,3	14.026,0	14.026,0

25 Afkast af finansielle instrumenter

	Aktiver og forpligtel- ser til kost- pris	Aktiver og forpligtel- ser til dagsværdi	I alt
31.12.2013			
Renteindtægter	412,5	145,6	558,1
Renteudgifter	151,9	0,0	151,9
Netto renteindtægter	260,6	145,6	406,2
Gebyrer og provisionsindtægter	1,6	0,0	1,6
Netto rente- og gebyrindtægter	262,2	145,6	407,8
Kursreguleringer	-51,0	-15,5	-66,5
Regulering af underskudsabsorberende lån	-136,0	0,0	-136,0
I alt	75,2	130,1	205,3
31.12.2012			
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

26 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 2013 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 2013.

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 2014

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 2013. 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 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2013 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 20. marts 2014

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: 2
Hjemsteds-
Kommune: København

Bestyrelse

Henrik Bjerre-Nielsen
(formand)
Lars Jensen
(næstformand)
Jens Verner Andersen
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 9. april 2014