

FS Ejendomsselskab A/S

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

CVR-nr: 33 35 86 28

Årsrapport 2024

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling, den 30. april 2025

Dirigent:

Niels Bartholdy

Indhold

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

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for FS Ejendomsselskab A/S for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2024.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med lovgivningen herunder årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2024.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 5. marts 2025

Direktion:

.....
Jens Verner Andersen
Adm. direktør

Bestyrelse:

.....
Karsten Biltoft
formand

.....
Carsten Oppermann

.....
Julie Bundgård Rasmussen

.....
Lise Gronø

.....
Karin Lykke Rasmussen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i FS Ejendomsselskab A/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for FS Ejendomsselskab A/S for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2024, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2024 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2024 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Uafhængighed

Vi er uafhængige af virksomheden i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere virksomhedens evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere virksomheden, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.

- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om virksomhedens evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusion er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at virksomheden ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om bl.a. det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

København, den 5. marts 2025

EY Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 30 70 02 28

Lars Rhod Søndergaard
statsaut. revisor
mne28632

Ledelsesberetning

Oplysninger om selskabet

Navn	FS Ejendomsselskab A/S
Adresse, postnr. By	Sankt Annæ Plads 13, 2. tv., 1250 København K
CVR-nr.	33 35 86 28
Stiftet	2. december 2010
Hjemstedskommune	København
Regnskabsår	1. januar – 31. december
Hjemmeside	www.fs.dk
E-mail	mail@fs.dk
Telefon	70 27 87 47
Bestyrelse	Karsten Bilstoft, formand Carsten Oppermann Julie Bundgård Rasmussen Lise Gronø Karin Lykke Rasmussen
Direktion	Jens Verner Andersen, adm. direktør
Revision	EY Godkendt Revisionspartnerselskab Dirch Passers Allé 36, 2000 Frederiksberg CVR 30 70 02 28

Ledelsesberetning

Beretning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

FS Ejendomsselskab A/S er 100 % ejet af Finansiell Stabilitet SOV. Selskabets formål er at erhverve fast ejendom og øvrige aktiver beliggende i Danmark og udland med henblik på efterfølgende drift, administration og afhændelse eller bortskaffelse samt anden forbunden aktivitet, jf. bekendtgørelse om ordningen for salg og anden håndtering af aktiver overtaget fra minkfølgeerhverv. Derudover kan selskabet drive virksomhed, der efter bestyrelsens skøn står i forbindelse med ovenstående.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets fik et overskud på 1,4 mio. kr. Overskuddet hidrører primært fra renteindtægter.

I henhold til bekendtgørelse om ordningen for salg og anden håndtering af aktiver overtaget fra minkfølgeerhverv skal FS Ejendomsselskab A/S bistå staten med håndtering og salg af aktiver hidrørende fra minkfølgeerhverv, der har modtaget erstatning fra staten. Ordningen etableres for statens regning og risiko, hvilket medfører, at aktiverne ikke kan indregnes i selskabets balance. FS Ejendomsselskab A/S registrerer en gæld til staten i forbindelse med salg af aktiverne.

FS Ejendomsselskab A/S overtog i 2024 de første aktiver under ordningen. Disse vedrørte det tidligere København Fur, som i forbindelse med udbetaling af erstatning, samtidig indgik en aftale med staten om at overdrage ejendomme og løsøre til staten. Dermed overtog FS Ejendomsselskab A/S bl.a. det tidligere hovedkvarter, som er beliggende i Glostrup.

FS Ejendomsselskab A/S' mål er at sikre en hensigtsmæssig og sparsommelig afvikling af de overtagne aktiviteter, og dermed opnå det bedst mulige resultat til staten.

FS Ejendomsselskab A/S har efter overtagelsen påbegyndt afvikling af bl.a. løsøre og to ejendomme. Salgene gennemføres via åbne og transparente salgsprocesser. I den sammenhæng har FS Ejendomsselskab A/S gennemført udbud mhp. bl.a. at anvende rådgivere til at bistå med afviklingen.

Ejendommene er annonceret til salg og for enheden, som er beliggende i Holstebro, er der indgået aftale om salg primo 2025, efter at ejendommen har været annonceret til salg via mægler. Derudover har FS Ejendomsselskab A/S også afhændet en betydelig andel af løsøre-aktiverne via et auktionshus.

Forventet udvikling

I 2025 forventer FS Ejendomsselskab A/S at overtage en betydelig portefølje af ejendomme og løsøre i takt med udbetalinger af erstatninger og samtidigt med den tilknyttede overdragelse af aktiver til staten. Resultat for 2025 forventes at ligge i niveauet 1 mio. kr.

Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til godkendelsen af denne årsrapport ikke indtrådt begivenheder, som væsentligt påvirker vurderingen af årsrapporten.

Årsregnskab 1. januar – 31. december

Resultatopgørelse

Note	tkr.	2024	2023
	Bruttoresultat afvikling af aktiver på vegne af staten	-4.511	0
2	Andre driftsomkostninger	8.394	90
	Statens andel af resultatet	12.934	0
	Resultat før finansielle poster	29	-90
3	Finansielle indtægter	1.402	1.265
	Finansielle omkostninger	5	1
	Resultat før skat	1.426	1.174
	Skat af årets resultat	0	0
	Årets resultat	1.426	1.174
	Forslag til resultatdisponering		
	Overført resultat	1.426	1.174
		1.426	1.174

Årsregnskab 1. januar – 31. december

Balance

Note	tkr.	2024	2023
	AKTIVER		
	Tilgodehavender		
	Tilgodehavende fra salg	831	0
	Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder	33.309	43.669
	Tilgodehavende hos staten	12.934	0
	Andre tilgodehavender	52	0
	Tilgodehavender i alt	47.126	43.669
	Periodeafgrænsningsposter	1.357	33
	Likvide beholdninger	1.740	26
	AKTIVER I ALT	50.223	43.728
	PASSIVER		
	Egenkapital		
	Aktiekapital	2.000	2.000
	Overført resultat	43.154	41.728
	Egenkapital i alt	45.154	43.728
	Kortfristede gældsforpligtelser		
	Gæld til kreditinstitutter	6	0
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	4.329	0
	Anden gæld	734	0
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	5.069	0
	PASSIVER I ALT	50.223	43.728

- 1 Anvendt regnskabspraksis
- 4 Nærtstående parter

Årsregnskab 1. januar – 31. december

Egenkapitalopgørelse

tkr.	Aktiekapital	Overført resultat	I alt
Saldo 1. januar 2023	2.000	40.554	42.554
Overført, jf. resultatdisponering	0	1.174	1.174
Saldo 1. januar 2024	2.000	41.728	43.728
Overført, jf. resultatdisponering	0	1.426	1.426
Saldo 31. december 2024	2.000	43.154	45.154

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

Aktiekapitalen er ikke blevet ændret i de sidste 5 år.

Årsregnskab 1. januar – 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for FS Ejendomsselskab A/S for 2024 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år. Selskabet skal på vegne af staten afvikle aktiver, som overtages fra minkfølgeerhverv. Afviklingen sker for statens regning og risiko, og derfor kan aktiverne ikke indregnes i balancen.

Selskabets funktionelle valuta er danske kroner, som også er præsentationsvaluta.

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 selskabet som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse og når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske ressourcer vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til gevinster, tab og risici, 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 og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

For at øge overblikket og for at mindske antallet af noteoplysninger, hvor såvel beløb som de kvalitative oplysninger vurderes som værende uvæsentlige for regnskabsbrugerne, er enkelte oplysninger udeladt.

Resultatopgørelse

Bruttoresultat afvikling af aktiver på vegne af staten

Selskabet skal på vegne af staten afvikle aktiver som overtages fra minkfølgeerhverv. I bruttoresultatet indgår indtægter ved salg af aktiverne fratrukket omkostninger som direkte kan henføres til aktiviteterne.

Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger indeholder omkostninger til advokat og SLA-aftale med Finansiell Stabilitet SOV.

Statens andel af resultatet

Statens andel af indtægter og omkostninger vedrørende håndtering og afvikling af aktiver overtaget fra minkfølgeerhverv.

Finansielle poster

Finansielle poster omfatter renteindtægter og renteomkostninger.

Skat af årets resultat

Uagtet, at datterselskaber overtaget på statens regning og risiko, ikke må fremgå af balancen er de omfattet af den danske sambeskatning. FS Ejendomsselskab A/S er qua de danske skatteregler sambeskattet med datterselskabet København Fur International A/S under frivillig likvidation samt Oh! by København Fur A/S under frivillig likvidation. FS

Ejendomsselskab A/S fungerer som administrationselskab for sambeskatningen og afregner som følge heraf betalinger af selskabsskat med skattemyndighederne.

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

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til bevægelser direkte i egenkapitalen.

Balancen

Tilgodehavender

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

Tilgodehavende hos staten kan henføres til betalte omkostninger i forbindelse med håndtering og afvikling af aktiver overtaget fra minkfølgeerhverv. FS Ejendomsselskab A/S registrerer en gæld til staten i forbindelse med salg af aktiverne.

Kortfristede gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser, som omfatter gæld til kreditinstitutter, leverandørgæld og anden gæld, indregnes ved låneoptagelsen til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Andre gældsforpligtelser måles til nettorealisationsværdien, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Årsregnskab 1. januar – 31. december

Noter

2 Andre driftsomkostninger

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

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Det gennemsnitlige antal heltidsbeskæftigede	1	1

3 Finansielle indtægter

tkr.	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Rente tilknyttede virksomheder	1.398	1.264
Øvrige renteindtægter	4	1
	<u>1.402</u>	<u>1.265</u>

4 Nærtstående parter

Finansiell Stabilitet SOV, med hjemsted i København, ejer den samlede aktiekapital i FS Ejendomsselskab A/S.

FS Ejendomsselskab A/S indgår i Finansiell Stabilitets koncernregnskab (største og mindste koncern).

Som nærtstående parter anses staten, Finansiell Stabilitet SOV samt denne virksomheds tilknyttede virksomheder. Som nærtstående parter anses endvidere FS Ejendomsselskab A/S' bestyrelse, direktion og disses nærtstående parter.

Mellem koncernselskaberne er der forskellige aftaler som en naturlig del af koncernens daglige forretning. Aftalerne omfatter væsentligst udveksling af tjenesteydelser og finansiering. Transaktioner med nærtstående parter sker generelt på markedsvilkår, dog sker outsourcingvederlag på omkostningsdækket basis.