

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling

den 8/4 2013



Dirigent

FS Erhvervsejendomme A/S
CVR. nr. 32 65 40 53

Årsrapport 2012

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer.....	3
Ledelsens beretning	5
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	11
Balance pr. 31. december.....	12
Noter	14

Selskabsoplysninger

Selskab

FS Erhvervsejendomme A/S
Kalvebod Brygge 43
1560 København V

CVR-nr.: 32 65 40 53
Stiftet: 1. december 2009
Hjemsted: København
Regnskabsår: 1. januar – 31. december

Telefon: + 45 46 34 88 75
E-mail: info@finansielstabilitet.dk

Bestyrelse

Jes Transbøl, formand
Paw Engsbye Rasmussen
Kjeld Pedersen

Direktion

Thomas Khan

Revision

KPMG
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Moderselskab

Finansiel Stabilitet A/S
CVR-nr. 30 51 51 45

Ledespåtegning

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

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at koncernregnskabet og årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2012, samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2012.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 22. marts 2013

Direktion:




Thomas Khan

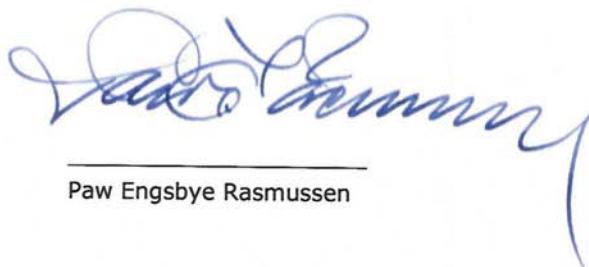
Bestyrelse:



Jes Transbøl
Formand



Kjeld Pedersen



Paw Engsbye Rasmussen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejeren i FS Erhvervsejendomme A/S

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for FS Erhvervsejendomme A/S for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2012. Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance 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 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 revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om 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 selskabets 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 selskabets interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2012 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

København, den 22. marts 2013

KPMG

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab



Lars Rhod Søndergaard
statsautoriseret revisor

Ledelsens beretning

Selskabets hovedaktiviteter

FS Erhvervsejendomme A/S er 100 % ejet af Finansiell Stabilitet A/S. Selskabets formål er at investere i fast ejendom samt udlejning af fast ejendom.

Selskabets ejendomme udgøres primært af erhvervsejendomme. Enkelte ejendomme har dog ligeledes boliglejemål.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Periodens resultat udgør 18,8 mio. kr. (2011: -70,2 mio. kr.). Resultatet er væsentligt påvirket af værdiregulering på selskabets investeringsejendomme og tilhørende gæld på -23,6 mio. kr. (2011: -56,5 mio. kr.).

Selskabets investeringsejendomme udgør 627,4 mio. kr. (31. december 2011: 603,8 mio. kr.) og er steget som følge af overtagelse af yderligere ejendomme, som lå til sikkerhed for engagementer i Finansiell Stabilitet koncernen.

Egenkapitalen udgør pr. 31. december 2012 358,5 mio. kr. (31. december 2011: 339,8 mio. kr.), svarende til en soliditet på 42,2 %.

Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets ejendomme måles til dagsværdi. Der er anvendt en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, idet ledelsen anser denne for den mest hensigtsmæssige at anvende. Værdireguleringer føres over resultatopgørelsen.

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

De anvendte afkastprocenter og lejeniveauer for selskabets ejendomme er holdt op mod markedsrapporter udarbejdet af uafhængige anerkendte mæglere. Rapporterne indeholder bl.a. oversigter over afkastprocenter og lejeniveauer ultimo 2012 fordelt på typer af ejendomme samt geografiske regioner.

Kapitalforhold og likviditet

Finansiering af selskabet sker fra moderselskabet Finansiell Stabilitet A/S på baggrund af rammeaftale vedrørende tilførsel af likviditet i forbindelse med den løbende drift.

Likviditetsrammen kan opsiges til fuld indfrielse uden varsel.

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

Ledelsen forventer, at Finansiell Stabilitet A/S fortsat vil stille likviditet til rådighed for selskabet i 2013.

Selskabsledelse

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

Koncernens praksis og politik for god selskabsledelse, som også efterleves af koncernens datterselskaber, er detaljeret beskrevet i Finansiell Stabilitets årsrapport 2012, som findes på www.finansiellstabilitet.dk. Datterselskabernes praksis for god selskabsledelse er underlagt koncernens politikker.

Offentliggørelse af væsentlig information fra sker via www.finansiellstabilitet.dk og www.offentlige-selskaber.dk.

Selskabet ledes af en direktion og en bestyrelse, der blandt andet kan bestå af et eller flere medlemmer af bestyrelsen samt den daglige ledelse i Finansiell Stabilitet.

Selskabet anvender samme revisor som den øvrige koncern.

Samfundsansvar

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

Der henvises til Finansiell Stabilitets årsrapport 2012 for en nærmere beskrivelse af koncernens efterlevelse af sit samfundsansvar. Rapporten findes på www.finansiellstabilitet.dk.

Begivenheder efter balancedagen

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

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for FS Erhvervsejendomme A/S for 2012 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Opstillingsform for resultatopgørelsen er tilpasset selskabets aktivitet.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

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

Koncernregnskab

Selskabet har undladt at aflægge koncernregnskab efter Årsregnskabslovens § 112, idet selskabet og dets dattervirksomhed indgår i koncernregnskabet for modervirksomheden Finansiell Stabilitet A/S.

Generelt om indregning og måling

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

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

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

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

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

RESULTATOPGØRELSEN

Huslejeindtægter

Huslejeindtægter indregnes i omsætningen med den optjente leje for regnskabsperioden.

Driftsomkostninger

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

Andre eksterne omkostninger

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

Resultat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

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

Finansielle poster

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

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

Øvrige låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen i de perioder de vedrører.

Urealiserede dagsværdireguleringer, netto

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

Realiserede dagsværdireguleringer, netto

Avance / tab vedrørende solgte investeringsejendomme indregnes når alle risici og fordele er overgået til køber, og denne har kontrol med ejendommen. Avancen / tabet opgøres i forhold til den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet.

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

Skat af årets resultat

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

Selskabet er fra indkomståret 2012 administrationselskab for sambeskatningen og afregner som følge heraf alle betalinger af selskabsskat med skattemyndighederne.

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

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

BALANCEN

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme defineres som grunde eller bygninger, en del af en bygning - eller både grunde og bygninger, som besiddes af selskabet for at opnå lejeindtægter, kapitalgevinst eller begge dele.

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

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

Kapitalandele i dattervirksomheder

Kapitalandele i dattervirksomheder måles efter indre værdis metode.

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter

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

Egenkapital

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

Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære generalforsamling. Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster og for betalte acontoskatter. Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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

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

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

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser, der kan henføres til investeringsejendomme, indregnes til dagsværdi. Reguleringer af finansielle forpligtelser, der kan henføres til investeringsejendomme, indregnes i resultatopgørelsen under "Regulering til dagsværdi, netto".

Andre gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under passiver, omfatter modtagne indtægter vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Resultatopgørelse

Note	Beløb i 1.000 kr.	2012	2011
	Huslejeindtægter	43.572	37.083
	Driftsomkostninger	-13.161	-15.650
Bruttoresultat		30.411	21.433
	Andre driftsindtægter	1.445	0
	Andre eksterne omkostninger	-6.944	-6.938
8	Afskrivninger	-170	0
Resultat før finansielle poster		24.742	14.495
	Resultat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	19.730	-17.227
2	Finansielle indtægter	1.175	720
3	Finansielle omkostninger	-13.569	-17.812
Resultat før værdireguleringer		32.078	-19.824
4	Urealiserede dagsværdireguleringer, netto	-23.601	-56.505
5	Realiserede dagsværdireguleringer, netto	13.479	2.896
Resultat før skat		21.956	-73.433
6	Skat af årets resultat	-3.161	3.254
Årets resultat		18.795	-70.179
Forslag til resultatdisponering			
	Overført til næste år	8.531	-62.418
	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	10.264	-7.761
Årets resultat		18.795	-70.179

Balance pr. 31. december

Note	Beløb i 1.000 kr.	2012	2011
AKTIVER			
Anlægsaktiver			
Materielle aktiver			
7	Investeringsejendomme	627.442	603.834
8	Inventar og driftsmidler	0	0
Materielle aktiver i alt		627.442	603.834
Finansielle aktiver			
9	Kapitalandele i dattervirksomheder	134.967	115.237
Finansielle aktiver i alt		134.967	115.237
Anlægsaktiver i alt		762.409	719.071
Omsætningsaktiver			
	Tilgodehavende husleje	1.541	381
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	2.324	0
	Andre tilgodehavender	7.127	12.681
	Periodeafgrænsningsposter	0	1.076
	Likvide beholdninger	77.122	155.473
Omsætningsaktiver i alt		88.114	169.611
Aktiver i alt		850.523	888.682

Balance pr. 31. december

Note	Beløb i 1.000 kr.	2012	2011
PASSIVER			
Egenkapital			
	Aktiekapital	14.200	14.145
	Reserve for opskrivning efter indre værdis metode	10.264	0
	Overført resultat	334.151	325.675
10	Egenkapital i alt	358.615	339.820
Langfristede gældsforpligtelser			
	Kreditinstitutter	0	16.211
	Deposita	6.090	10.147
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	6.090	26.358
Kortfristede gældsforpligtelser			
	Gæld til tilknyttede virksomheder	469.423	503.204
	Leverandørgæld	1.492	2.712
	Selskabsskat	3.437	4.321
	Deposita	8.914	2.456
	Anden gæld	666	9.378
	Periodeafgrænsningsposter	1.886	433
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	485.818	522.504
	Gældsforpligtelser i alt	491.908	548.862
	Passiver i alt	850.523	888.682
11	Udskudt skat		
12	Sikkerhedsstillelser og eventualforpligtelser		
13	Nærtstående parter		

Noter

Note 1 - Personaleomkostninger

Selskabet har ikke haft ansatte medarbejdere. Selskabet betaler management fee til moderselskabet Finansiell Stabilitet A/S som ligeledes dækker ledelsesvederlag til koncerninterne medlemmer af direktion og bestyrelse.

Note 2 - Finansielle indtægter

Beløb i 1.000 kr.	2012	2011
Renter af indestående i pengeinstitutter	236	674
Rente af tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	893	37
Renter af andre tilgodehavender mm.	46	9
	1.175	720

Note 3 - Finansielle omkostninger

Beløb i 1.000 kr.	2012	2011
Renteomkostninger, gæld til kreditinstitutter	214	5.223
Renteomkostninger, gæld til tilknyttede virksomheder	13.622	13.427
Andre renter og gebyrer	46	173
Låneomkostninger	145	14
	14.027	18.837
Heraf indregnet i kostpris på investeringsejendomme	-458	-1.025
	13.569	17.812

Note 4 - Urealiserede dagsværdireguleringer, netto

Beløb i 1.000 kr.	2012	2011
Dagsværdiregulering investeringsejendomme	-23.707	-56.475
Dagsværdiregulering, gæld til kreditinstitutter	106	-30
	-23.601	-56.505

Note 5 - Realiserede dagsværdireguleringer, netto

Beløb i 1.000 kr.	2012	2011
Salgssummer, investeringsejendomme	65.745	172.200
Ejendommenes regnskabsmæssige værdi ved salg mm.	-52.250	-169.183
	13.495	3.017
Tab / Avance, gæld til kreditinstitutter	-16	-121
	13.479	2.896

Note 6 - Skat af årets resultat

Beløb i 1.000 kr.	2012	2011
Aktuel skat af årets resultat	3.437	4.321
Aktuel skat, tidligere år	-276	-280
Ændring i udskudt skat	0	-7.295
	3.161	-3.254

Note 7 - Investeringsejendomme

Beløb i 1.000 kr.	2012	2011
Kostpris pr. 1. januar	640.644	618.353
Tilgang	98.077	168.489
Afgang	-56.661	-146.198
Kostpris pr. 31. december	682.060	640.644
Dagsværdiregulering pr. 1. januar	-36.810	42.411
Regulering til dagsværdi, netto	-23.707	-56.475
Afgang	5.899	-22.746
Dagsværdiregulering pr. 31. december	-54.618	-36.810
Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december	627.442	603.834

I kostprisen for investeringsejendomme indgår aktiverede renteomkostninger pr. 31. december 2011 på t.kr. 1.612 (31. december 2011: t.kr. 1.154).

Opgørelse af dagsværdi på investeringsejendomme

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

Opgørelsen af dagsværdier tager udgangspunkt i en fastsættelse af det forventede driftsafkast på hver enkelt ejendom. Ved fastsættelsen af det forventede driftsafkast tages i videst muligt omfang udgangspunkt i historiske realiserede driftsresultater for hver enkelt ejendom, korrigeret for forventede ændringer samt enkeltstående hændelser. Ejendommenes dagsværdi opgøres herefter ved kapitalisering af driftsafkastet med et afkastkrav, som fastsættes af Ledelsen individuelt for hver enkelt ejendomstype.

Afkastkravet fastsættes dels på grundlag af udviklingen i markedsforholdene for den pågældende ejendomstype, dels på grundlag af erfaringer med periodens salg og ændringer i den enkelte ejendoms forhold.

Note 8 – Inventar og driftsmidler

Beløb i 1.000 kr.	2012	2011
Kostpris pr. 1. januar	0	0
Årets tilgang	170	0
Kostpris pr. 31. december	170	0
Af- og nedskrivninger pr. 1. januar	0	0
Årets afskrivninger	-170	0
Af- og nedskrivninger pr. 31. december	-170	0
Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december	0	0

Note 9 – Kapitalandele i dattervirksomheder

Beløb i 1.000 kr.	2012	2011
Kostpris pr. 1. januar	124.703	124.703
Årets tilgang	0	0
Årets afgang	0	0
Kostpris pr. 31. december	124.703	124.703
Reguleringer pr. 1. januar	-9.466	7.761
Årets resultat	19.730	-17.227
Reguleringer pr. 31. december	10.264	-9.466
Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december	134.967	115.237

Dattervirksomheder pr. 31. december 2012 omfatter:

Navn	Egen-kapital	Resultat	Hjemsted	Ejerandel
Ejendomsselskabet Hersegade A/S	134.967	19.730	København	100%

Note 10 - Egenkapital

Beløb i 1.000 kr.	Aktie-kapital	Reserve for netto-opskr. indre værdi	Overført resultat	I alt
Egenkapital pr. 1. januar 2011	12.300	7.761	360.480	380.541
Kapitalforhøjelse 16/3 2011 (apportindskud)	1.845	0	27.613	29.458
Overført resultat	0	-7.761	-62.418	-70.179
Egenkapital pr. 31. december 2011	14.145	0	325.675	339.820
Egenkapital pr. 1. januar 2012	14.145	0	325.675	339.820
Kapitalforhøjelse 29. maj 2012	55	0	-55	0
Overført resultat	0	10.264	8.531	18.795
Egenkapital pr. 31. december 2012	14.200	10.264	334.151	358.615

Aktiekapitalen består af 142.000 aktier à kr. 100. Ingen aktier har tilknyttet særlige rettigheder.

Den 20. december 2010 blev aktiekapitalen forhøjet med nominelt t.kr. 8.300 i forbindelse med apportindskud. Fra selskabets stiftelse og frem til denne dato er der ikke sket bevægelser på selskabets aktiekapital.

Note 11 – Udskudt skat

Selskabet har pr. 31. december 2012 et udskudt skatteaktiv, der ikke er indregnet i balancen på t.kr. 10.184 (31. december 2011: t.kr. 9.829). Skatteaktivet er ikke indregnet, idet det er usikkert om aktivet kan udnyttes i de kommende år.

Note 12 - Sikkerhedsstillelser og eventualforpligtelser

Ingen

Note 13 - Nærtstående parter

Selskabet er 100 % ejet af Finansiell Stabilitet A/S, Kalvebod Brygge 43, 1560 København V. Som nærtstående parter anses selskaber i Finansiell Stabilitet A/S koncernen. Tillige anses selskabets bestyrelse, direktion og disses nærtstående som nærtstående parter.

Der har i regnskabsåret ikke været usædvanlige transaktioner med nærtstående parter. Alle transaktioner er afregnet på markedsvilkår.

Selskabet indgår i koncernregnskabet for Finansiell Stabilitet A/S, København.