

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling  
den 9/4 2014

  
Dirigent

Ejendomsselskabet  
Odense-Slagelse-Aabenraa A/S  
CVR. nr. 30 17 27 28

Årsrapport 2013

## Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger .....	1
Ledelsespåtegning .....	2
Den uafhængige revisors erklæringer .....	3
Ledelsens beretning .....	5
Anvendt regnskabspraksis .....	7
Resultatopgørelse .....	10
Balance pr. 31. december .....	11
Noter .....	13

# Selskabsoplysninger

## **Selskab**

Ejendomsselskabet Odense-Slagelse-Aabenraa A/S  
Kalvebod Brygge 43  
1560 København V

CVR-nr.: 30 17 27 28  
Stiftet: 15. december 2006  
Hjemsted: København  
Regnskabsår: 1. januar – 31. december

Telefon: + 45 70 27 87 47  
E-mail: info@finansielstabilitet.dk

## **Bestyrelse**

Lars Jensen, formand  
Rune Spelling Ebbesen  
Jes Transbøl

## **Direktion**

Thomas Khan

## **Revision**

Deloitte  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

## **Moderelskab**

FS Finans II A/S  
CVR-nr. 33 95 94 19

## Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2013 for Ejendomsselskabet Odense-Slagelse-Aabenraa A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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 for perioden 1. januar - 31. december 2013.

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 19. marts 2014

### Direktion:



Thomas Khan

### Bestyrelse:



Lars Jensen  
Formand



Jes Transbøl



Rune Spelling Ebbesen

# Den uafhængige revisors erklæringer

## Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Odense-Slagelse-Aabenraa A/S

### **Påtegning på årsregnskabet**

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Odense-Slagelse-Aabenraa A/S for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2013. 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 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2013 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### **Supplerende oplysninger vedrørende forhold i årsregnskabet**

Uden at tage forbehold henleder vi opmærksomheden på følgende forhold i regnskabet:

- Selskabet har pr. 31.12.2013 værdiansat investeringsejendomme til i alt 162 mio.kr. mod 175 mio.kr. pr. 31.12.2012. Værdiansættelsen er behæftet med betydelig usikkerhed, idet en af selskabets ejendomme, som er indregnet til en værdi af 60 mio.kr. ikke har været udlejet siden 2009.
- I henhold til årsregnskabet har selskabet pr. 31.12.2013 en negativ egenkapital med 92 mio. kr. Som omtalt i note 1 og ledelsesberetningens afsnit om udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold, har FS Finans II A/S som långiver, og som ejer af 73,5 % af selskabets aktiekapital, accepteret et moratorium uden tidsbegrænsning af gæld, der pr. 31.12.2013 i alt udgør 70 mio. kr. Selskabets ledelse forventer, at driftsaktiviteterne i 2014 genererer tilstrækkelig likviditet til at dække betalingsforpligtelser på den sikrede gæld. Med det indgåede moratorium og ledelsens forventninger til likviditetsskabelsen i selskabet kan vi tilslutte os ledelsens vurdering af, at årsregnskabet aflægges med fortsat drift for øje, idet selskabet med de aktuelle forhold kan dække sine forpligtelser minimum frem til den 31. december 2014.

### **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 19. marts 2014

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab



Kim Mücke

statsautoriseret revisor

## Ledelsens beretning

### Selskabets hovedaktiviteter

Ejendomsselskabet Odense-Slagelse-Aabenraa A/S er et datterselskab til FS Finans II A/S (tidl. Maxbank af 2011 A/S). Selskabets formål er at eje og udleje ejendommene Grønlykkevej 9, 5000 Odense, Ndr. Ringgade 70C, 4200 Slagelse og Jens Terp-Nielsens Vej 13, 6200 Aabenraa.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Huslejeindtægterne på selskabets ejendomme er faldet fra 10,3 mio. kr. i 2012 til 9,5 mio. kr. i 2013.

Årets resultat udgør -5,7 mio. kr. mod -28,5 mio. kr. i 2012. Resultatet er påvirket negativt af værdireguleringer på selskabets investeringsejendomme på -12,7 mio. kr.

Selskabets investeringsejendomme udgør 162,4 mio. kr. (31. december 2012: 175,0 mio. kr.) og er faldet som følge af negative dagsværdireguleringer.

Selskabets egenkapital er negativ med 92,4 mio. kr. (31. december 2012: -86,7 mio. kr.). Den negative egenkapital er dels finansieret af usikret gæld til FS Finans II A/S, der pr. 31. december 2013 udgør 69 mio. kr., og dels finansieret af udækket gæld til kreditinstitutter, der i alt udgør 27,1 mio. kr. FS Finans II A/S har accepteret moratorium uden tidsbegrænsning for gælden på 69 mio. kr.

Selskabets driftsaktiviteter forventes fortsat at generere likviditetsmæssigt overskud i de kommende år, så selskabet i de kommende år kan overholde sine betalingsforpligtelser på alle gældsforpligtelser, der ikke er omfattet af moratorium aftalen. På det grundlag vurderer ledelsen, at det er forsvarligt at aflægge årsregnskabet med fortsat drift for øje.

Selskabet vil i henhold til indgåede aftaler påbegynde afdrag på den langfristede gæld til kreditinstitutter i 2018. Med de nuværende værdier på selskabets ejendomme vil selskabet ikke være i stand til fuldt ud at afvikle den langfristede gæld. Selskabet er i dialog med långiver om en længerevarende løsning.

### Usikkerhed ved indregning og måling

Investeringsejendomme måles i årsregnskabet til dagsværdi.

Til værdiansættelsen af selskabets ejendomme 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 forventet lejeniveau 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. Ledelsen har fastsat forrentningskravet dels på grundlag af ledelsens erfaring med udviklingen i markedsforholdene, dels på grundlag af kendskab til den enkelte ejendoms faktiske forhold. De anvendte forrentningskrav og lejeniveauer for selskabets ejendomme er holdt op mod markedsrapporter udarbejdet af uafhængige anerkendte mæglere.

### **Selskabsledelse**

Selskabet er datterselskab af Finansiell Stabilitet. 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 2013, som findes på [www.finansiellstabilitet.dk](http://www.finansiellstabilitet.dk). Datterselskabernes praksis for god selskabsledelse er underlagt koncernens politikker.

Offentliggørelse af væsentlig information fra sker via [www.finansiellstabilitet.dk](http://www.finansiellstabilitet.dk) og [www.offentlige-selskaber.dk](http://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.

### **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 2013 for en nærmere beskrivelse af koncernens efterlevelse af sit samfundsansvar. Rapporten findes på [www.finansiellstabilitet.dk](http://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 Ejendomsselskabet Odense-Slagelse-Aabenraa A/S for perioden 1. januar – 31. december 2013 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Opstillingsform for resultatopgørelsen er tilpasset selskabets aktivitet.

Selskabets anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til 2012.

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

### **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 tilbageførsler 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 regnskabsåret. Huslejeindtægter indregnes ekskl. moms.

### **Driftsomkostninger**

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

### **Andre driftsindtægter**

Andre driftsindtægter indeholder øvrige indtægter fra lejere samt indtægter af sekundær karakter i forhold til selskabets hovedaktivitet.

### **Andre eksterne omkostninger**

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

### **Finansielle poster**

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

Finansielle poster 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.

### **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.

FS Ejendomsselskab III A/S er administrationsselskab 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 administrationsselskabet, 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 poster 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. I henhold til årsregnskabsloven § 38 måles investeringsejendomme herefter til dagsværdi og samtlige værdireguleringer indregnes i

resultatopgørelsen i posten "Regulering til dagsværdi, netto". Dagsværdien fastsættes ud fra en systematisk vurdering af de enkelte ejendomme.

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

#### **Tilgodehavender**

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

#### **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.

Der indregnes udskudt skat af midlertidige forskelle forbundet med kapitalandele i dattervirksomheder og 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.

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.

#### **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 nominel værdi.

#### **Periodeafgrænsningsposter**

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

## Resultatopgørelse

Note	Beløb i 1.000 kr.	2013	2012
	Huslejeindtægter	9.487	10.295
	Driftsomkostninger	-1.153	-568
	<b>Bruttoresultat</b>	<b>8.334</b>	<b>9.727</b>
2	Andre driftsindtægter	1.539	0
	Andre eksterne omkostninger	-717	-1.786
3	Personaleomkostninger	0	0
	<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>9.156</b>	<b>7.941</b>
4	Finansielle indtægter	571	0
5	Finansielle omkostninger	-2.771	-11.033
	<b>Resultat før værdireguleringer</b>	<b>6.956</b>	<b>-3.092</b>
6	Urealiserede dagsværdireguleringer, netto	-12.650	-25.381
	<b>Resultat før skat</b>	<b>-5.694</b>	<b>-28.473</b>
7	Skat af årets resultat	-5	0
	<b>Årets resultat</b>	<b>-5.699</b>	<b>-28.473</b>
	<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
	Overført til næste år	-5.699	-28.473
	<b>Årets resultat</b>	<b>-5.699</b>	<b>-28.473</b>

## Balance pr. 31. december

Note	Beløb i 1.000 kr.	2013	2012
<b>AKTIVER</b>			
8	Investeringsejendomme	162.350	175.000
<b>Materielle aktiver</b>		<b>162.350</b>	<b>175.000</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>162.350</b>	<b>175.000</b>
	Tilgodehavende husleje	37	1.124
	Andre tilgodehavender	1.779	2.009
	<b>Tilgodehavender</b>	<b>1.816</b>	<b>3.133</b>
9	<b>Likvide beholdninger</b>	<b>5.817</b>	<b>2.355</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>7.633</b>	<b>5.488</b>
<b>Aktiver</b>		<b>169.983</b>	<b>180.488</b>

## Balance pr. 31. december

Note	Beløb i 1.000 kr.	2013	2012
<b>PASSIVER</b>			
	Aktiekapital	45.000	45.000
	Overført resultat	-137.383	-131.684
<b>10</b>	<b>Egenkapital</b>	<b>-92.383</b>	<b>-86.684</b>
11	Kreditinstitutter	179.804	179.804
1, 14	Gæld til tilknyttede virksomheder	68.971	69.511
	Deposita	2.512	2.526
	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>251.287</b>	<b>251.841</b>
	Kreditinstitutter	9.631	10.491
	Leverandørgæld	0	713
	Anden gæld	1.448	4.127
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	<b>11.079</b>	<b>15.331</b>
	<b>Gældsforpligtelser</b>	<b>262.366</b>	<b>267.172</b>
	<b>Passiver</b>	<b>169.983</b>	<b>180.488</b>
12	Udskudt skat		
13	Sikkerhedsstillelser og eventualforpligtelser		
14	Nærtstående parter		

## Noter

### Note 1 – Going concern

Selskabet fik den 15. november 2012 stadfæstet en rekonstruktionsplan ved Retten i Odense. Selskabet har pr. 31. december 2013 en negativ egenkapital på t.kr. 92.383. Den negative egenkapital modsvares af gæld til FS Finans II A/S, der pr. 31. december 2013 udgør t.kr. 68.971 og udækket gæld til kreditinstitutter på t.kr. 27.005. FS Finans II A/S har accepteret betalingsudsættelse uden tidsbegrænsning. Selskabets driftsaktiviteter forventes at generere tilstrækkeligt likviditetsmæssigt overskud i de kommende år til at dække betalingsforpligtelser på de gældsforpligtelser, der ikke er omfattet af aftalen om betalingsudsættelse. Forventningerne til de kommende år baserer sig på det nuværende lejeniveau. På det grundlag vurderer selskabet, at det er forsvarligt at aflægge årsregnskabet med fortsat drift for øje.

Med den nuværende tomgang og værdier på selskabets ejendomme vil selskabet på sigt ikke være i stand til fuldt ud at afvikle den langfristede gæld. Selskabet er i dialog med långiver om en længerevarende løsning.

### Note 2 - Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter vedrører indgået forlig med fraflyttet lejer.

### Note 3 - Personaleomkostninger

Selskabet har ikke haft ansatte medarbejdere i 2013. Selskabet betaler management fee til moderselskabet Finansiell Stabilitet A/S, som ligeledes dækker ledelsesvederlag til koncerninterne medlemmer af direktion og bestyrelse.

### Note 4 - Finansielle indtægter

Beløb i 1.000 kr.	2013	2012
Renter af andre tilgodehavender mm.	571	0
	<b>571</b>	<b>0</b>

## Note 5 - Finansielle omkostninger

Beløb i 1.000 kr.	2013	2012
Renteomkostninger, gæld til kreditinstitutter	2.766	3.124
Renteomkostninger, gæld til tilknyttede virksomheder	0	7.909
Andre renter og gebyrer	5	0
	<b>2.771</b>	<b>11.033</b>

## Note 6 – Urealiserede dagsværdireguleringer, netto

Beløb i 1.000 kr.	2013	2012
Dagsværdiregulering, investeringsejendomme	-12.650	-25.000
Dagsværdiregulering, gæld til kreditinstitutter	0	-381
	<b>-12.650</b>	<b>-25.381</b>

## Note 7 - Skat af årets resultat

Beløb i 1.000 kr.	2013	2012
Aktuel skat, tidligere år	5	0
	<b>5</b>	<b>0</b>

## Note 8 – Investeringsejendomme

Beløb i 1.000 kr.	2013	2012
Kostpris pr. 1. januar	302.694	302.694
<b>Kostpris pr. 31. december</b>	<b>302.694</b>	<b>302.694</b>
Dagsværdiregulering pr. 1. januar	-127.694	-102.694
Regulering til dagsværdi, netto	-12.650	-25.000
<b>Dagsværdiregulering pr. 31. december</b>	<b>-140.344</b>	<b>-127.694</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december</b>	<b>162.350</b>	<b>175.000</b>

Investeringsejendomme måles i årsregnskabet til dagsværdi.

Ejendomme værdiansættes efter en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. 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 forrentningskrav, som fastsættes af ledelsen individuelt for hver enkelt ejendomstype.

Forrentningskravet 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 9 – Likvide beholdninger

Af selskabets likvide beholdninger pr. 31. december 2013 indestår t.kr. 3.984 på en deponeringskonto til sikkerhed for afvikling af selskabets gæld til kreditinstitutter.

## Note 10 - Egenkapital

Beløb i 1.000 kr.	Aktie-kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital pr. 1. januar 2012	45.000	-100.273	-55.273
Værdiregulering af renteswaps	0	-2.938	-2.938
Overført resultat	0	-28.473	-28.473
<b>Egenkapital pr. 31. december 2012</b>	<b>45.000</b>	<b>-131.684</b>	<b>-86.684</b>
Egenkapital pr. 1. januar 2013	45.000	-131.684	-86.684
Overført resultat	0	-5.699	-5.699
<b>Egenkapital pr. 31. december 2013</b>	<b>45.000</b>	<b>-137.383</b>	<b>-92.383</b>

Aktiekapitalen består af 45.000.000 aktier à kr. 1. Ingen aktier har tilknyttet særlige rettigheder.

Der er den 1. februar 2009 foretaget en kontant kapitalforhøjelse på kr. 44.500.000. Herudover er der ikke sket ændringer i aktiekapitalen de seneste 5 regnskabsår.

## Note 11 - Kreditinstitutter

Ud af gæld til kreditinstitutter på t.kr. 189.435 (31. december 2012: t.kr. 249.315) forfalder t.kr. 166.786 (31. december 2012: t.kr. 170.161) mere end 5 år efter balancedagen.

## Note 12 - Udskudt skat

Selskabet har pr. 31. december 2013 et ikke indregnet udskudt skatteaktiv på t.kr. 37.788 (31. december 2012: t.kr. 37.137). Skatteaktivet er ikke indregnet, idet det er usikkert om aktivet kan udnyttes i de kommende år.

### **Note 13 - Sikkerhedsstillelser og eventualforpligtelser**

Til sikkerhed for lån hos selskabets kreditinstitutter, i alt t.kr. 258.406 (31. december 2012: t.kr. 259.806) er lyst pant på i alt t.kr. 162.350 (31. december 2012: t.kr. 90.000) i selskabets ejendomme.

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med FS Ejendomsselskab III A/S som administrationsselskab. Selskabet hæfter derfor ifølge Selskabsskattelovens regler herom fra og med 7. februar 2013 (dato for indtræden i sambeskatning) for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber.

### **Note 14 - Nærtstående parter**

Selskabet har registreret følgende aktionærer med mere end 5 % af aktiekapitalens stemmerettigheder eller pålydende værdi:

- FS Finans II A/S, 1560 København V, 73,5 %
- Arne Bach Pedersen A/S, 7190 Billund, 7,5 %

Selskabets ultimative ejer er 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.

Efter aftale mellem ledelsen og selskabets kreditinstitutter er selskabets renteswaps indfriet i 1. kvartal 2013, ligesom selskabets gæld til moderselskabet FS Finans II A/S er rentenultillet. Herudover er der accepteret moratorium uden tidsbegrænsning for gælden til FS Finans II A/S.

Alle transaktioner er afregnet på markedsvilkår.

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