

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling

den 8 / 4 / 2013



Dirigent

FS Boligejendomme A/S  
CVR. nr. 32 27 49 78

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 Boligejendomme A/S  
Kalvebod Brygge 43  
1560 København V

CVR-nr.: 32 27 49 78  
Stiftet: 26. juni 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

## Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 2012 for FS Boligejendomme 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 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

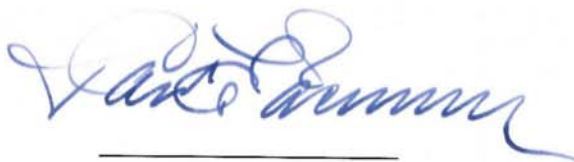
### Bestyrelse:



Jes Transbøl  
Formand



Kjeld Pedersen



Paw Engsbye Rasmussen

# Den uafhængige revisors erklæringer

## Til kapitalejeren i FS Boligejendomme A/S

### **Påtegning på årsregnskabet**

Vi har revideret årsregnskabet for FS Boligejendomme 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 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 virksomhedens 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 væsentligste aktiviteter**

FS Boligejendomme 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 boligejendomme. Enkelte ejendomme har dog ligeledes erhvervslejemål.

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Årets resultat udgør 15,0 mio. kr. mod et resultat på -6,4 mio. kr. i 2011. Resultatet for 2012 er væsentligt påvirket af urealiserede værdireguleringer på selskabets investeringsejendomme og gæld for netto 10,8 mio. kr. Endvidere er der i regnskabsåret solgt ejendomme for 95,9 mio. kr. med en regnskabsmæssig avance på 8,2 mio. kr.

Selskabets investeringsejendomme udgør 568,1 mio. kr. (31. december 2011: 480,6 mio. kr.) og er steget som følge af overtagelse af yderligere ejendomme til sikkerhed for engagementer i Finansiell Stabilitet koncernen.

Egenkapitalen udgør 154,6 mio. kr. (31. december 2011: 139,6 mio. kr.), svarende til en soliditet på 26,4 %.

### **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.

Likvidetsrammen 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](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.

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](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 FS Boligejendomme A/S for 2012 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 sidste år.

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 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.

### **Finansielle poster**

Finansielle poster omfatter renteindtægter og renteomkostninger 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.

Søsterselskabet FS Erhvervs Ejendomme A/S er 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.

### **Inventar og driftsmidler**

Inventar og driftsmidler måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen. Inventar og driftsmidler afskrives lineært over aktivernes forventede brugstid på 3-5 år.

### **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.

### **Hensatte forpligtelser**

Hensatte forpligtelser indregnes, når der som følge af begivenheder før eller på balancedagen opstår en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at der må afgives økonomiske fordele for at indfri forpligtelsen.

Hensatte forpligtelser måles, som det bedste skøn over de omkostninger der er nødvendige for på balancedagen at afvikle forpligtelserne. Hensatte forpligtelser med forventet forfald efter et år, er klassificeret som langfristede forpligtelser.

### **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.

### **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.	2012	2011
	Huslejeindtægter	28.037	35.366
	Driftsomkostninger	-17.297	-21.819
	<b>Bruttoresultat</b>	<b>10.740</b>	<b>13.547</b>
	Andre driftsindtægter	36	33
	Andre eksterne omkostninger	-6.856	-8.750
2	Afskrivninger	-135	-62
	<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>3.785</b>	<b>4.769</b>
3	Finansielle indtægter	1.895	2.219
4	Finansielle omkostninger	-11.562	-18.301
	<b>Resultat før værdireguleringer</b>	<b>-5.882</b>	<b>-11.313</b>
5	Urealiserede dagsværdireguleringer, netto	10.829	-1.366
6	Realiserede dagsværdireguleringer, netto	8.167	4.063
	<b>Resultat før skat</b>	<b>13.114</b>	<b>-8.616</b>
7	Skat af årets resultat	1.896	2.220
	<b>Årets resultat</b>	<b>15.010</b>	<b>-6.396</b>
	<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
	Overført til næste år	15.010	-6.396
	<b>Årets resultat</b>	<b>15.010</b>	<b>-6.396</b>

## Balance pr. 31. december

Note	Beløb i 1.000 kr.	2012	2011
<b>AKTIVER</b>			
<b>Anlægsaktiver</b>			
<b>Materielle aktiver</b>			
8	Investeringsejendomme	568.107	480.633
9	Inventar og driftsmidler	0	135
<b>Materielle aktiver i alt</b>		<b>568.107</b>	<b>480.768</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>568.107</b>	<b>480.768</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
	Tilgodehavende husleje	1.671	1.230
	Selskabsskat	1.288	548
	Andre tilgodehavender	7.642	4.652
	Periodeafgrænsningsposter	0	263
	Likvide beholdninger	6.970	49.940
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>17.571</b>	<b>56.633</b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b>585.678</b>	<b>537.401</b>

## Balance pr. 31. december

Note	Beløb i 1.000 kr.	2012	2011
<b>PASSIVER</b>			
<b>Egenkapital</b>			
	Aktiekapital	8.800	8.800
	Overført resultat	145.796	130.786
<b>10</b>	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>154.596</b>	<b>139.586</b>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>			
	Kreditinstitutter	0	1.558
	<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>0</b>	<b>1.558</b>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>			
	Kreditinstitutter	0	12
	Gæld til tilknyttede virksomheder	405.512	384.667
	Leverandørgæld	1.819	505
	Deposita	9.084	6.175
	Anden gæld	11.526	2.016
	Periodeafgrænsningsposter	3.141	2.882
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>431.082</b>	<b>396.257</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>431.082</b>	<b>397.815</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>585.678</b>	<b>537.401</b>
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 - Afskrivninger

Beløb i 1.000 kr.	2012	2011
Inventar og driftsmidler	135	62
	<b>135</b>	<b>62</b>

### Note 3 - Finansielle indtægter

Beløb i 1.000 kr.	2012	2011
Renter af indestående i pengeinstitutter	18	185
Rente af tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	1.771	2.009
Renter af andre tilgodehavender mm.	106	25
	<b>1.895</b>	<b>2.219</b>

### Note 4 - Finansielle omkostninger

Beløb i 1.000 kr.	2012	2011
Renteomkostninger, gæld til kreditinstitutter	8	6.797
Renteomkostninger, gæld til tilknyttede virksomheder	11.689	12.439
Andre renter og gebyrer	87	54
Låneomkostninger	2	158
	<b>11.786</b>	<b>19.448</b>
Heraf indregnet i kostpris på investeringsejendomme	-224	-1.147
	<b>11.562</b>	<b>18.301</b>

## Note 5 - Urealiserede dagsværdireguleringer, netto

Beløb i 1.000 kr.	2012	2011
Dagsværdiregulering investeringsejendomme	10.832	-1.230
Dagsværdiregulering, gæld til kreditinstitutter	-3	-136
	<b>10.829</b>	<b>-1.366</b>

## Note 6 - Realiserede dagsværdireguleringer, netto

Beløb i 1.000 kr.	2012	2011
Salgssummer, investeringsejendomme	95.939	269.945
Ejendommenes regnskabsmæssige værdi ved salg mm.	-87.768	-265.311
	8.171	4.634
Avance / tab, gæld til kreditinstitutter	-4	-571
	<b>8.167</b>	<b>4.063</b>

## Note 7 - Skat af årets resultat

Beløb i 1.000 kr.	2012	2011
Aktuel skat af årets resultat	-1.288	-548
Aktuel skat, tidligere år	-608	500
Ændring i udskudt skat	0	-2.172
	<b>-1.896</b>	<b>-2.220</b>

## Note 8 - Investeringsejendomme

Beløb i 1.000 kr.	2012	2011
Kostpris pr. 1. januar	467.066	584.288
Tilgang	164.409	92.478
Afgang	-79.998	-209.700
<b>Kostpris pr. 31. december</b>	<b>551.477</b>	<b>467.066</b>
Dagsværdiregulering pr. 1. januar	13.567	70.387
Regulering til dagsværdi, netto	10.832	-1.230
Afgang	-7.769	-55.590
<b>Dagsværdiregulering pr. 31. december</b>	<b>16.630</b>	<b>13.567</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december</b>	<b>568.107</b>	<b>480.633</b>

I kostprisen for investeringsejendomme indgår aktiverede renteomkostninger på t.kr. 2.046 pr. 31. december 2012 (31. december 2010: t.kr. 1.822).

### 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 9 – Inventar og driftsmidler

Beløb i 1.000 kr.	2012	2011
Kostpris pr. 1. januar	239	239
Årets tilgang	0	0
<b>Kostpris pr. 31. december</b>	<b>239</b>	<b>239</b>
Af- og nedskrivninger pr. 1. januar	-104	-42
Årets afskrivninger	-135	-62
<b>Af- og nedskrivninger pr. 31. december</b>	<b>-239</b>	<b>-104</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december</b>	<b>0</b>	<b>135</b>

## 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	8.800	0	137.182	145.982
Overført resultat	0	0	-6.396	-6.396
<b>Egenkapital pr. 31. december 2011</b>	<b>8.800</b>	<b>0</b>	<b>130.786</b>	<b>139.586</b>
Egenkapital pr. 1. januar 2012	8.800	0	130.786	139.586
Overført resultat	0	0	15.010	15.010
<b>Egenkapital pr. 31. december 2012</b>	<b>8.800</b>	<b>0</b>	<b>145.796</b>	<b>154.596</b>

Aktiekapitalen består af 88.000 aktier à kr. 100. Aktiekapitalen er uændret de seneste 5 år og ingen aktier har tilknyttet særlige rettigheder.

## Note 11 – Udskudte skatteforpligtelser

Selskabet har pr. 31. december 2012 et udskudt skatteaktiv, der ikke er indregnet i balancen på t.kr. 2.496 (31. december 2011: t.kr. 1.592). 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.