



Fjordstjernen A/S

Østbanegade 135, 2100 København Ø

CVR 34221987

Årsrapport 2023

12. regnskabsår

**Godkendt på selskabets generalforsamling
Den 20. februar 2024**

Dirigent

Seniorjurist Peter Olesen

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	1
Ledelsesberetning.....	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning.....	4
Resultatopgørelse	6
Balance pr. 31. december.....	7
Egenkapitalopgørelse	8
Noter	9

Selskabsoplysninger

Selskabsnavn	Fjordstjernen A/S Østbanegade 135 2100 København Ø CVR 34221987
Direktion	Peter Olsson
Bestyrelse	Karsten Laursen (formand) Helle Høeg Haugsted Peter Olsson
Valgt revision	EY Godkendt Revisionspartnerselskab Dirch Passers Allé 36 2000 Frederiksberg

Ledelsesberetning

Fjordstjernen A/S er et datterselskab i AP Ejendomme koncernen.

Selskabet har en færdigopført boligejendom i 16 etager, som ligger attraktivt ved havnen i Holbæk. Ejendommen rummer 60 boliger, hvoraf 46 anvendes til udlejning, mens 14 er frasolgt til private ejere. Derudover er der et mindre detaillejemål. Selskabets andel af ejendommen er fuldt udlejet.

Færdigopført udlejningsejendom er individuelt værdiansat til aktuel dagsværdi efter DCF-metoden i henhold til Finanstilsynets retningslinjer, jf. beskrivelsen under anvendt regnskabspraksis. Anvendt afkastkrav er 4,25 pct. Afkastkravet afhænger af ejendomstype, beliggenhed, lejeforhold og beskaffenhed. Afkastkravet er fastsat, så det vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme.

Nedenstående tabel viser følsomheden på markedsværdien ved henholdsvis en forøgelse og en nedsættelse af afkastkravet på 0,25 pct.-point, hvilket afspejler den naturlige usikkerhed forbundet med værdiansættelsen.

Følsomhed på færdigopført udlejningsejendom:

Ændring i afkastkrav	+0,25%-point	-0,25%-point
Ændring i markedsværdi	-5,8 mio. kr.	+6,5 mio. kr.

Selskabets resultat i 2023 er et underskud på 5,8 mio. kr. mod et resultat på -0,7 mio. kr. sidste år.

Forventninger til fremtiden

Der forventes fortsat et positivt driftsresultat af bolig- og erhvervsudlejningen.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

Disponering af årets resultat

Årets resultat på -5,8 mio. kr., med fradrag af foreslået udbytte på 15,0 mio. kr. svarende til i alt -20,8 mio. kr., foreslås overført til *Overført overskud eller underskud*.

Ledespåtegning

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 for Fjordstjernen A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver og

passiver, finansielle stilling samt resultatet. Samtidig er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 23. januar 2024

Direktion Peter Olsson

Bestyrelse Karsten Laursen Helle Høeg Haugsted Peter Olsson

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Fjordstjernen A/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Fjordstjernen A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023, 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 selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 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 revisoreres 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 selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrø-

rende 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 selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revision 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. Fejlinformation 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 regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

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 kon-

klusion om effektiviteten af selskabets 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 selskabets 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 konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet 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 begi-

venheder 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 23. januar 2024

EY Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 30 70 02 28

Allan Lunde Pedersen
Statsaut. revisor
mne 34495

David Bonde-Jørgensen
statsaut. revisor
mne 47792

Resultatopgørelse

Note	Alle beløb er anført i hele 1.000 kr.	2023	2022
1	Ejendomsindtægter	7.382	7.101
2	Ejendomsomkostninger	-2.995	-3.137
	BRUTTORESULTAT	4.387	3.964
3	Andre eksterne omkostninger	-82	-82
	RESULTAT FØR VÆRDIREGULERINGER M.V.	4.305	3.882
6	Værdiregulering af investeringsejendomme	-11.533	-4.572
	Avance ved salg af ejendomme	1.161	-7
	RESULTAT AF PRIMÆR DRIFT	-6.067	-697
4	Finansielle indtægter	212	0
5	Finansielle omkostninger	0	-20
	RESULTAT	-5.855	-717
	Til disposition:		
	Resultat	-5.855	-717
	I alt	-5.855	-717
	Foreslås anvendt således:		
	Foreslået udbytte	11.500	0
	Overført til <i>Overført overskud eller underskud</i>	-17.355	-717
	I alt	-5.855	-717

Balance pr. 31. december

Note Alle beløb er anført i hele 1.000 kr. 31.12.2023 31.12.2022

AKTIVER

6	Investeringsejendomme	110.049	123.588
	Materielle investeringsaktiver i alt	110.049	123.588
	ANLÆGSAKTIVER I ALT	110.049	123.588
	Tilgodehavende hos tilknyttet virksomhed	11.291	3.108
	Andre tilgodehavender	56	60
	Likvide beholdninger	545	1.014
	OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT	11.892	4.182
	AKTIVER I ALT	121.941	127.770

PASSIVER

	Selskabskapital	9.006	9.006
	Foreslået udbytte	11.500	0
	Overført overskud eller underskud	98.762	116.117
	EGENKAPITAL I ALT	119.268	125.123
	Huslejedeposita og forudbetalte lejebeløb	2.495	2.358
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	178	289
	KORTFRISTET GÆLD I ALT	2.673	2.647
	PASSIVER I ALT	121.941	127.770

- 7** Eventualforpligtelser
- 8** Personaleforhold
- 9** Koncernforhold
- 10** Nærstående parter
- 11** Anvendt regnskabspraksis

Egenkapitalopgørelse

Note Alle beløb er anført i hele 1.000 kr.

Egenkapitalopgørelse 31.12.2023	Selskabs- kapital	Foreslået udbytte	Overført overskud eller underskud	Egenkapital i alt
Egenkapital 01.01.2023	9.006	0	116.117	125.123
Resultat		11.500	-17.355	-5.855
Egenkapital 31.12.2023	9.006	11.500	98.762	119.268

Egenkapitalopgørelse 31.12.2022	Selskabs- kapital	Foreslået udbytte	Overført overskud eller underskud	Egenkapital i alt
Egenkapital 01.01.2022	9.006	13.000	116.834	138.840
Udbetalt udbytte		-13.000	0	-13.000
Resultat		0	-717	-717
Egenkapital 31.12.2022	9.006	0	116.117	125.123

Noter

Note	Alle beløb er anført i hele 1.000 kr.	2023	2022
1	Ejendomsindtægter		
	Huslejeindtægter	7.382	7.101
	Ejendomsindtægter	7.382	7.101
2	Ejendomsomkostninger		
	Vedligeholdelse af ejendom	-2.571	-1.255
	Andre driftsudgifter	-424	-1.882
	Ejendomsomkostninger	-2.995	-3.137
3	Andre eksterne omkostninger		
	Servicehonorar, koncern	-60	-60
	Andre omkostninger	-22	-22
	Andre eksterne omkostninger	-82	-82
4	Finansielle indtægter		
	Renteindtægter, koncernmellelværender	190	0
	Renteindtægter, bank	22	0
	Finansielle indtægter	212	0
5	Finansielle omkostninger		
	Renteomkostninger, bank	0	-20
	Finansielle omkostninger	0	-20

Noter

Note	Alle beløb er anført i hele 1.000 kr.	31.12.2023	31.12.2022
6	Investeringsejendomme		
	Kostpris primo	137.573	137.573
	Afgang	-2.374	0
	Kostpris ultimo	135.199	137.573
	Værdireguleringer primo	-13.985	-9.413
	Tilgang	-11.533	-4.572
	Afgang	368	0
	Værdireguleringer ultimo	-25.150	-13.985
	Regnskabsmæssig værdi	110.049	123.588
	Afkastprocenter, der er lagt til grund ved værdiansættelse til dagsværdi efter DCF-modellen:		
	Vægtet gennemsnit	4,25%	4,00%
	Vægtet gennemsnit erhvervsejendomme	4,25%	4,00%
	Vægtet gennemsnit boligejendomme	4,25%	4,00%
	Ejendomme er individuelt værdiansat til aktuel dagsværdi efter DCF-metoden i henhold til Finanstilsynets retningslinjer, jf. beskrivelsen under anvendt regnskabspraksis. Det af ledelsen fastsatte afkastkrav er 4,25 pct. Afkastkravet afhænger af ejendomstype, beliggenhed, lejeforhold og beskaffenhed. Gennemsnitlig tomgangsprocent i budget er 0,0 pct. Ved en ændring i afkastkravet med +/- 0,25%-point ændres markedsværdien med -6 mio.kr./+7 mio.kr. Der har været eksterne eksperter involveret i værdiansættelsen.		
7	Eventualforpligtelser		
	Selskabet er fællesregistreret med de øvrige virksomheder i AP koncernen. Som følge heraf hæfter selskabet solidarisk for det samlede afgiftstilsvar med de øvrige virksomheder under fællesregistreringen.		
	Der afsættes ikke udskudt skat i selskabets regnskab, men der påhviler selskabet en eventuel skatteforpligtelse på 7,4 mio. kr., hvis selskabet ikke længere anses som § 3A selskab.		
8	Personaleforhold		
	Selskabet har ikke beskæftiget medarbejdere i regnskabsåret.		
	Der er ikke ydet vederlag, løn m.v. til direktion og bestyrelse i regnskabsåret.		
9	Koncernforhold		
	Fjordstjernen A/S er en helejet dattervirksomhed af AP Ejendomme P/S, København. Foreningen AP Pension f.m.b.a., København udarbejder koncernregnskab, hvori selskabet indgår som dattervirksomhed.		
10	Nærstående parter		
	AP Ejendomme P/S har bestemmende indflydelse på Fjordstjernen A/S som følge af ejerandel.		

Noter

11. Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Selskabets årsrapport aflægges efter årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B, med enkelte tilvalg efter klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed 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 det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

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

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Koncerninterne transaktioner

Moderselskabet AP Ejendomme P/S leverer administrative ydelser til sine dattervirksomheder.

I årsrapporten oplyses alene transaktioner med nærtstående parter, der ikke er gennemført på markedsvilkår eller på omkostningsdækkende basis i overensstemmelse med Finanstilsynets bekendtgørelse om koncerninterne transaktioner. Der er ikke gennemført sådanne transaktioner i regnskabsåret.

Alle ydelser leveret mellem Fjordstjernen A/S og koncerninterne virksomheder afregnes på omkostningsdækkende basis.

Koncerninterne mellemværender forrentes.

Resultatopgørelsen

Ejendomsindtægter

Ejendomsindtægter omfatter huslejeindtægter ekskl. moms og afgifter. Alle former for afgivne rabatter er fratrukket i nettoomsætningen.

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger til vedligeholdelse af ejendomme og andre driftsudgifter relateret til administration og udlejning af ejendomme.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Finansielle poster omfatter renter af koncernmellemværender samt bankrenter.

Skat

Da selskabets ejendomme udgør mindst 90 pct. af aktiverne, anses den skattepligtige indkomst for indtjent af AP Pension livsforsikringsaktieselskab (som ejer selskabets moderselskab) jf. selskabsskattelovens § 3A. Aktuell selskabsskat og udskudt skat afsættes derfor i AP Pension livsforsikringsaktieselskab.

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme værdiansættes til dagsværdi efter principperne i bekendtgørelsen om finansielle rapporter for forsikringsselskaber og tværgående pensionskasser ved anvendelse af DCF-modellen.

Hvis det ikke er muligt at opgøre dagsværdien på balancedagen pålideligt, anvendes kostpris som bedste udtryk herfor.

Dagsværdien opgøres på grundlag af et budgetteret driftsafkast for de kommende 10 år (inkl. forventninger til tomgang og indekseret huslejeniveau i øvrigt for hver ejendom) samt et forventet normalårs-resultat for perioden efter år 10. Pengestrømmene tilbagediskonteres til en dagsværdi pr. balancedagen baseret på et af ledelsen fastsat inflationskorrigeret afkastkrav. Inflationskorrektionen udgør som hovedregel 2%. Endelig tillægges værdien af deposita.

Der kan være eksterne eksperter involveret i værdiansættelsen og boligejendomme til salg er værdiansat til salgspris pr. kvm.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

Gæld

Gæld indregnes til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.