



Fjordstjernen A/S
Østbanegade 135, 2100 København Ø

CVR 34221987

Årsrapport 2019
8. regnskabsår

Godkendt på selskabets generalforsamling
Den 26. februar 2020

Dirigent

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Balle Kærgaard', written over a horizontal line.

Navn:

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) Peter Olsson Helle Høeg Haugsted
Valgt revision	Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Ledelsesberetning

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

Selskabet har en attraktivt beliggende grund ved havnen i Holbæk, hvor et boligbyggeprojekt netop er afsluttet. Ejendommen rummer 60 boliger, hvoraf 11 er afhændet som projektejerlejligheder, mens 49 anvendes til udlejning. Ejendommen blev sat i drift ultimo 2019.

Færdigopført ejendom 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 4,50 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 ejendom

Ændring i afkastkrav	+0,25%-point	-0,25%-point
Ændring i markedsværdi	-6,9 mio. kr.	+7,7 mio. kr.

Selskabets resultat i 2019 er et overskud på 3,5 mio. kr. mod et resultat på 0 mio. kr. sidste år.

Forventninger til fremtiden

Ejendommen forventes indkørt i en stabil drift med en ejerforening, der varetager de fælles forhold for henholdsvis udlejnings- og ejerboligerne.

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 3,5 mio. kr. foreslås overført til "overført overskud eller underskud".

Ledespåtegning

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 for Fjordstjernen A/S.

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 4. februar 2020

Direktion



Peter Olsson

Bestyrelse



Karsten Laursen



Peter Olsson



Helle Høeg Haugsted

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 2019, 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. 31.12.2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 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". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

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 vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere

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 konklusion 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 begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

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

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

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


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

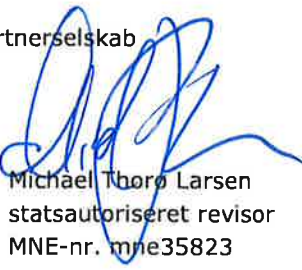
Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

København, den 4. februar 2020

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33 96 35 56


Jacques Peronard
statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne16613


Michael Thorø Larsen
statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne35823

Resultatopgørelse

Note	Alle beløb er anført i hele 1.000 kr.	2019	2018
1	Ejendomsindtægter	343	24
2	Ejendomsomkostninger	-46	0
	BRUTTORESULTAT	297	24
3	Andre eksterne omkostninger	-80	-76
	RESULTAT FØR VÆRDIREGULERINGER M.V.	217	-52
6	Værdiregulering af investeringsejendomme	-5.358	0
	Avance ved salg af ejendomme	8.622	0
	RESULTAT FØR SKAT	3.481	-52
4	Skat	0	11
	RESULTAT	3.481	-41
	Til disposition:		
	Resultat	3.481	-41
	I alt	3.481	-41
	Foreslås anvendt således:		
	Foreslået udbytte	0	0
	Overført til <i>Overført overskud eller underskud</i>	3.481	-41
	I alt	3.481	-41

Balance pr. 31. december

Note: Alle beløb er anført i hele 1.000 kr.

31.12.2019 31.12.2018

AKTIVER

5	Investeringsejendomme under udførelse	0	71.628
6	Investeringsejendomme	136.591	0
	Materielle investeringsaktiver i alt	136.591	71.628
	ANLÆGSAKTIVER I ALT	136.591	71.628
	Aktuelt skatteaktiv	0	35
	Andre tilgodehavender	329	0
	Likvide beholdninger	6.660	0
	OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT	6.989	35
	AKTIVER I ALT	143.580	71.663

PASSIVER

	Selskabskapital	9.005	9.005
	Overført overskud eller underskud	9.017	5.536
	EGENKAPITAL I ALT	18.022	14.541
	Udsudte skatteforpligtelser	0	1.632
	HENSATTE FORPLIGTELSE, I ALT	0	1.632
	Gæld til tilknyttede virksomheder	120.369	45.505
	Huslejedeposita og forudbetalte lejebeløb	2.227	0
	Levarandører af varer og tjenesteydelser	947	9.966
	Anden gæld	2.015	19
	KORTFRISTET GÆLD I ALT	125.558	55.490
	PASSIVER I ALT	143.580	71.663

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

Egenkapitaloppgørelse

Note Alle beløb er anført i hele 1.000 kr.

Egenkapitaloppgørelse 31.12.2019	Selskabs- kapital	Foreslået udbytte	Overført overskud eller underskud	Egenkapital i alt
Egenkapital 01.01.2019	9.005	0	5.536	14.541
Resultat		0	3.481	3.481
Egenkapital 31.12.2019	9.005	0	9.017	18.022

Egenkapitaloppgørelse 31.12.2018	Selskabs- kapital	Foreslået udbytte	Overført overskud eller underskud	Egenkapital i alt
Egenkapital 01.01.2018	9.005	0	5.577	14.582
Resultat		0	-41	-41
Egenkapital 31.12.2018	9.005	0	5.536	14.541

Noter

Note	Alle beløb er anført i hele 1.000 kr.	2019	2018
1	Ejendomsindtægter		
	Huslejeindtægter	343	24
	Ejendomsindtægter	343	24
2	Ejendomsomkostninger		
	Andre driftsudgifter	-46	0
	Ejendomsomkostninger	-46	0
3	Andre eksterne omkostninger		
	Servicehonorar, koncern	-60	-60
	Andre omkostninger	-20	-16
	Andre eksterne omkostninger	-80	-76
4	Skat		
	Aktuel skat	0	11
	Skat	0	11

Noter

Note Alle beløb er anført i hele 1.000 kr. 31.12.2019 31.12.2018

5	Investeringsejendomme under udførelse		
	Kostpris primo	64.208	8.817
	Tilgang	70.321	55.391
	Overført til investeringsejendomme	-134.529	0
	Kostpris ultimo	0	64.208
	Værdireguleringer primo	7.420	7.420
	Overført til investeringsejendomme	-7.420	0
	Værdireguleringer ultimo	0	7.420
	Regnskabsmæssig værdi	0	71.628

6	Investeringsejendomme		
	Kostpris primo	0	0
	Overført fra investeringsejendomme under udførelse	141.949	0
	Kostpris ultimo	141.949	0
	Værdireguleringer primo	0	0
	Tilgang	-5.358	0
	Værdireguleringer ultimo	-5.358	0
	Regnskabsmæssig værdi	136.591	0
	Anvendt afkastkrav ved værdiansættelse efter DCF-modellen.	4,5%	-
	Omtale af afkastkrav og følsomheder findes i beretningen på side 2.		
	Der 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.

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 A/S, Østbanegade 135, København Ø. Foreningen AP Pension f.m.b.a. udarbejder koncernregnskab, hvori selskabet indgår som dattervirksomhed.

10	Nærstående parter
	AP Ejendomme A/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.

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 A/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

Bruttoresultat

I bruttoresultatet indgår årets huslejeindtægter m.v. med fradrag af administrations- og vedligeholdelsesudgifter m.v.

Skat

Da selskabets ejendomme udgør mindst 90 pct. af aktiverne, anses den skattepligtige indkomst for indkomståret 2019 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

Ejendomme

Investeringsejendomme og investeringsejendomme under udførelse med udlejning for øje 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.

Gæld

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