



**Fjordstjernen A/S**  
Østbanegade 135, 2100 København Ø

**CVR 34221987**

**Årsrapport 2020**  
**9. regnskabsår**

**Godkendt på selskabets generalforsamling**  
**Den 26. februar 2021**

**Dirigent**

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

Navn: **HELLE HAUGSTED**

---

## Indholdsfortegnelse

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

## Selskabsoplysninger

<b>Selskabsnavn</b>	Fjordstjernen A/S Østbanegade 135 2100 København Ø CVR 34221987
<b>Direktion</b>	Peter Olsson
<b>Bestyrelse</b>	Karsten Laursen (formand) Peter Olsson Helle Høeg Haugsted
<b>Valgt revision</b>	Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

## Ledelsesberetning

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

Selskabet har en attraktivt beliggende grund ved havnen i Holbæk, hvorpå der er færdigopført en boligejendom i 16 etager. Ejendommen rummer 60 boliger, hvoraf 49 anvendes til udlejning, mens 11 blev afhændet som projektejerlejligheder i 2019. Herudover er der i 2020 udlejet et lokale til erhverv. 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.

Den løbende værdiansættelse af ejendommen har ikke været påvirket af Covid-19.

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 2020 er et overskud på 4,4 mio. kr. mod et resultat på 3,5 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 4,4 mio. kr. foreslås overført til "overført overskud eller underskud".

## Ledespåtegning

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 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 3. februar 2021



**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 2020, 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. 31.12.2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 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 regnskabsbrugere 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.

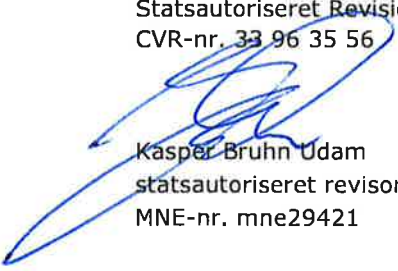
Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

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 3. februar 2021

### Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 33 96 35 56



Kasper Bruhn Udam  
statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne29421



Michael Thord Larsen  
statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne35823

## Resultatopgørelse

<b>Note:</b> Alle beløb er anført i hele 1.000 kr.		<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>1</b>	Ejendomsindtægter	6.637	343
<b>2</b>	Ejendomsomkostninger	-2.018	-46
	<b>BRUTTORESULTAT</b>	<b>4.619</b>	<b>297</b>
<b>3</b>	Andre eksterne omkostninger	-80	-80
	<b>RESULTAT FØR VÆRDIREGULERINGER M.V.</b>	<b>4.539</b>	<b>217</b>
<b>6</b>	Værdiregulering af investeringsejendomme	-60	-5.358
	Avance ved salg af ejendomme	-46	8.622
	<b>RESULTAT AF PRIMÆR DRIFT</b>	<b>4.433</b>	<b>3.481</b>
<b>4</b>	Finansielle omkostninger	-19	0
	<b>RESULTAT</b>	<b>4.414</b>	<b>3.481</b>
<b>Til disposition:</b>			
	Resultat	4.414	3.481
	<b>I alt</b>	<b>4.414</b>	<b>3.481</b>
<b>Foreslås anvendt således:</b>			
	Foreslået udbytte	0	0
	Overført til <i>Overført overskud eller underskud</i>	4.414	3.481
	<b>I alt</b>	<b>4.414</b>	<b>3.481</b>



## Balance pr. 31. december

Note Alle beløb er anført i hele 1.000 kr. 31.12.2020 31.12.2019

### AKTIVER

5	Investeringsejendomme under udførelse	0	0
6	Investeringsejendomme	136.687	136.591
	<b>Materielle investeringsaktiver i alt</b>	<b>136.687</b>	<b>136.591</b>
	<b>ANLÆGSAKTIVER I ALT</b>	<b>136.687</b>	<b>136.591</b>
	Tilgodehavende hos tilknyttet virksomhed	2.632	0
	Andre tilgodehavender	264	329
	Likvide beholdninger	484	6.660
	<b>OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT</b>	<b>3.380</b>	<b>6.989</b>
	<b>AKTIVER I ALT</b>	<b>140.067</b>	<b>143.580</b>

### PASSIVER

	Selskabskapital	9.006	9.005
	Overført overskud eller underskud	128.430	9.017
	<b>EGENKAPITAL I ALT</b>	<b>137.436</b>	<b>18.022</b>
	Gæld til tilknyttede virksomheder	0	120.369
	Huslejedeposita og forudbetalte lejeløb	2.371	2.227
	Levarandører af varer og tjenesteydelser	241	947
	Anden gæld	19	2.015
	<b>KORTFRISTET GÆLD I ALT</b>	<b>2.631</b>	<b>125.558</b>
	<b>PASSIVER I ALT</b>	<b>140.067</b>	<b>143.580</b>

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

## Egenkapitalopgørelse

Note Alle beløb er anført i hele 1.000 kr.

<b>Egenkapitalopgørelse 31.12.2020</b>	Selskabs- kapital	Foreslået udbytte	Overført overskud eller underskud	Egenkapital i alt
Egenkapital 01.01.2020	9.005	0	9.017	18.022
Kapitalforhøjelse, gældskonvertering 26. juni 2020	1	0	114.999	115.000
Resultat		0	4.414	4.414
<b>Egenkapital 31.12.2020</b>	<b>9.006</b>	<b>0</b>	<b>128.430</b>	<b>137.436</b>

<b>Egenkapitalopgørelse 31.12.2019</b>	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
<b>Egenkapital 31.12.2019</b>	<b>9.005</b>	<b>0</b>	<b>9.017</b>	<b>18.022</b>

## Noter

Note	Alle beløb er anført i hele 1.000 kr.	2020	2019
1	<b>Ejendomsindtægter</b>		
	Huslejeindtægter	6.637	343
	<b>Ejendomsindtægter</b>	<b>6.637</b>	<b>343</b>
2	<b>Ejendomsomkostninger</b>		
	Andre driftsudgifter	-2.018	-46
	<b>Ejendomsomkostninger</b>	<b>-2.018</b>	<b>-46</b>
3	<b>Andre eksterne omkostninger</b>		
	Servicehonorar, koncernt	-60	-60
	Andre omkostninger	-20	-20
	<b>Andre eksterne omkostninger</b>	<b>-80</b>	<b>-80</b>
4	<b>Finansielle omkostninger</b>		
	Renteomkostninger, bank	-19	0
	<b>Finansielle omkostninger</b>	<b>-19</b>	<b>0</b>

## Noter

Note	Alle beløb er anført i hele 1.000 kr.	31.12.2020	31.12.2019
<b>5</b>	<b>Investeringsjendomme under udførelse</b>		
	Kostpris primo	0	64.208
	Tilgang	0	70.321
	Overført til investeringsjendomme	0	-134.529
	<b>Kostpris ultimo</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
	Værdireguleringer primo	0	7.420
	Overført til investeringsjendomme	0	-7.420
<b>Værdireguleringer ultimo</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	
<b>6</b>	<b>Værdiregulering af investeringsjendomme</b>		
	Kostpris primo	141.949	0
	Overført fra investeringsjendomme under udførelse	0	141.949
	Tilgang	156	0
	<b>Kostpris ultimo</b>	<b>142.105</b>	<b>141.949</b>
	Værdireguleringer primo	-5.358	0
	Tilgang	-60	-5.358
	<b>Værdireguleringer ultimo</b>	<b>-5.418</b>	<b>-5.358</b>
	<b>Regnskabsmæssig værdi</b>	<b>136.687</b>	<b>136.591</b>
	Anvendt afkastkrav ved værdiansættelse efter DCF-modellen.	4,5%	4,5%
Omtale af afkastkrav og følsomheder findes i beretningen på side 2. Der været eksterne eksperter involveret i værdiansættelsen.			
<b>7</b>	<b>Eventualforpligtelser</b>		
	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.		
<b>8</b>	<b>Personaleforhold</b>		
	Selskabet har ikke beskæftiget medarbejdere i regnskabsåret.  Der er ikke ydet vederlag, løn m.v. til direktion og bestyrelse i regnskabsåret.		
<b>9</b>	<b>Koncernforhold</b>		
	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.		
<b>10</b>	<b>Nærstående parter</b>		
	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 indtjent af AP Pension livsforsikringsaktieselskab (som ejer selskabets moderselskab) jf. selskabsskattelovens § 3A. Aktuel 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 forsikringssekskaber 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.