



Fjordstjernen A/S

Sundkrogsgade 29, 2150 Nordhavn

CVR 34221987

Årsrapport 2025

14. regnskabsår

Godkendt på selskabets generalforsamling den 23. februar 2026

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 Sundkrogsgade 29 2150 Nordhavn CVR 34221987
Direktion	Peter Olsson
Bestyrelse	Pernille Jessen (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 boligejendom i 16 etager, som ligger attraktivt ved havnen i Holbæk. Ejendommen rummer 60 boliger, hvoraf 44 anvendes til udlejning, mens 16 er frasolgt til private ejere. Derudover er der et mindre detailjemål. Selskabets andel af ejendommen er fuldt udlejet.

Færdigopført udlejningsejendom er værdiansat til aktuel dagsværdi 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	-6 mio. kr.	+7 mio. kr.

Selskabets resultat i året er et overskud på 4,0 mio. kr. mod et resultat på 17,8 mio. kr. sidste år.

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 4,0 mio. kr., med fradrag af foreslået udbytte på 7,9 mio. kr. svarende til i alt -3,9 mio. kr., foreslås overført til Overført overskud eller underskud.

Ledespåtegning

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 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 28. januar 2026

Direktion Peter Olsson

Bestyrelse Pernille Jessen 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 2025, 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 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 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 revisorers 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 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 opdække 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 28. januar 2026

EY Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 30 70 02 28

Allan Lunde Pedersen
Statsaut. revisor
mne 34495

Resultatopgørelse

Note	Alle beløb er anført i hele 1.000 kr.	2025	2024
1	Ejendomsindtægter	7.315	7.221
2	Ejendomsomkostninger	-2.936	-2.775
	BRUTTORESULTAT	4.379	4.446
3	Andre eksterne omkostninger	-85	-84
	RESULTAT FØR VÆRDIREGULERINGER M.V.	4.294	4.362
5	Værdiregulering af investeringsejendomme	-1.688	10.503
	Avance ved salg af ejendomme	1.363	2.762
	RESULTAT AF PRIMÆR DRIFT	3.969	17.627
4	Finansielle indtægter	71	179
	RESULTAT	4.040	17.806
	Til disposition:		
	Resultat	4.040	17.806
	I alt	4.040	17.806
	Foreslås anvendt således:		
	Foreslået udbytte	7.900	8.500
	Overført til Overført overskud eller underskud	-3.860	9.306
	I alt	4.040	17.806

Balance pr. 31. december

Note	Alle beløb er anført i hele 1.000 kr.	31.12.2025	31.12.2024
------	---------------------------------------	------------	------------

AKTIVER			
5	Investeringsejendomme	113.462	117.311
	Materielle investeringsaktiver i alt	113.462	117.311
	ANLÆGSAKTIVER I ALT	113.462	117.311
	Tilgodehavende hos tilknyttet virksomhed	7.285	7.750
	Andre tilgodehavender	128	74
	Likvide beholdninger	648	751
	OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT	8.061	8.575
	AKTIVER I ALT	121.523	125.886

PASSIVER			
	Selskabskapital	9.006	9.006
	Foreslået udbytte	7.900	8.500
	Overført overskud eller underskud	101.708	105.568
	EGENKAPITAL I ALT	118.614	123.074
	Huslejedeposita og forudbetalte lejebeløb	2.479	2.532
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	430	280
	KORTFRISTET GÆLD I ALT	2.909	2.812
	PASSIVER I ALT	121.523	125.886

- 6 Eventualforpligtelser
- 7 Personaleforhold
- 8 Koncernforhold
- 9 Anvendt regnskabspraksis

Egenkapitaloppgørelse

Note Alle beløb er anført i hele 1.000 kr.

Egenkapitaloppgørelse 31.12.2025	Selskabs- kapital	Foreslået udbytte	Overført	
			overskud eller underskud	Egenkapital i alt
Egenkapital 01.01.2025	9.006	8.500	105.568	123.074
Udbetalt udbytte	0	-8.500	0	-8.500
Resultat	0	7.900	-3.860	4.040
Egenkapital 31.12.2025	9.006	7.900	101.708	118.614

Egenkapitaloppgørelse 31.12.2024	Selskabs- kapital	Foreslået udbytte	Overført	
			overskud eller underskud	Egenkapital i alt
Egenkapital 01.01.2024	9.006	11.500	98.762	119.268
Udbetalt udbytte		-11.500	0	-11.500
Udloddet ekstraordinært udbytte	0	0	-2.500	-2.500
Resultat		8.500	9.306	17.806
Egenkapital 31.12.2024	9.006	8.500	105.568	123.074

Noter

Note	Alle beløb er anført i hele 1.000 kr.	2025	2024
1	Ejendomsindtægter		
	Husejeindtægter	7.315	7.221
	Ejendomsindtægter	7.315	7.221
2	Ejendomsomkostninger		
	Vedligeholdelse af ejendom	-2.331	-2.493
	Andre driftsudgifter	-605	-282
	Ejendomsomkostninger	-2.936	-2.775
3	Andre eksterne omkostninger		
	Servicehonorar, koncern	-60	-60
	Andre omkostninger	-25	-24
	Andre eksterne omkostninger	-85	-84
4	Finansielle indtægter		
	Renteindtægter, koncernmellelværender	60	138
	Renteindtægter, bank	11	41
	Finansielle indtægter	71	179

Noter

Note	Alle beløb er anført i hele 1.000 kr.	31.12.2025	31.12.2024
5	Investeringsejendomme		
	Kostpris primo	131.198	135.199
	Afgang	-2.421	-4.001
	Kostpris ultimo	128.777	131.198
	Værdireguleringer primo	-13.887	-25.150
	Tilgang	-1.688	10.503
	Afgang	260	760
	Værdireguleringer ultimo	-15.315	-13.887
	Regnskabsmæssig værdi	113.462	117.311
	Afkastprocenter, der er lagt til grund ved værdiansættelse til dagsværdi efter DCF-modellen:		
	Vægtet gennemsnit	4,25%	4,25%
	Vægtet gennemsnit erhvervsjendomme	4,25%	4,25%
	Vægtet gennemsnit boligejendomme	4,25%	4,25%
	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 1,5 pct. Det normaliserede driftsafkast, der er anvendt ved opgørelsen af ejendommens dagsværdi, afviger ikke væsentligt fra ejendommens regnskabsmæssige driftsafkast, når der ses bort fra engangsposter. 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.		
6	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 et eventuelt skatteaktiv på 3,4 mio. kr., hvis selskabet ikke længere anses som § 3A selskab.		
7	Personaleforhold		
	Selskabet har ikke beskæftiget medarbejdere i regnskabsåret.		
	Der er ikke ydet vederlag, løn m.v. til direktion og bestyrelse i regnskabsåret.		
8	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.		

Noter

9. 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 rapporter 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. Aktuel selskabsskat og udskudt skat afsættes derfor i AP Pension livsforsikringsaktieselskab.

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme 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.

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.