

Star Invest A/S

Bygholm Søpark 21 B, 8700 Horsens

CVR-nr. 10 02 70 12

Årsrapport 2025

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 3. marts 2026
Dirigent:

.....
Gitte Lonnebjerg

Indhold

Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	5
Oplysninger om virksomheden	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december	7
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11

Star Invest A/S
Årsrapport 2025

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for Star Invest A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med 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.

Det er endvidere vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Horsens, den 3. marts 2026

Direktion:

Steen Lindvig Kramer
direktør

Julie Sefeld Fog
direktør

Bestyrelse:

Gitte Lonnebjerg
formand

Anders Brix

Birger Brix

Evan Herrig

Mette Kramer

Steen Lindvig Kramer

Star Invest A/S
Årsrapport 2025

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Star Invest A/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Star Invest 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 selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors 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 revisionen 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. Fejlinformationer 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:

- u 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.
- u 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.
- u 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.

Star Invest A/S
Årsrapport 2025

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- u 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 konklusion 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.
- u 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.
- u Planlægger og udfører vi revisionen af årsregnskabet for at opnå tilstrækkeligt og egnet revisionsbevis vedrørende de konsoliderede finansielle oplysninger for virksomhederne eller forretningsenhederne som grundlag for at udforme en konklusion om årsregnskabet. Vi er ansvarlige for at lede, føre tilsyn med og gennemgå det udførte revisionsarbejde. Vi er eneansvarlige for vores revisionskonklusion

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.

Vejle, den 3. marts 2026
EY Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 30 70 02 28

Lene Kamper Jørgensen
statsaut. revisor
mne34456

Ledelsesberetning

Oplysninger om virksomheden

Navn	Star Invest A/S
Adresse, postnr. by	Bygholm Søpark 21 B, 8700 Horsens
CVR-nr.	10 02 70 12
Stiftet	24. december 1973
Hjemstedskommune	Horsens
Regnskabsår	1. januar - 31. december
Bestyrelse	Gitte Lonnebjerg, formand Anders Brix Birger Brix Evan Herrig Mette Kramer Steen Lindvig Kramer
Direktion	Steen Lindvig Kramer, direktør Julie Sefeld Fog, direktør
Revision	EY Godkendt Revisionspartnerselskab Innovations Allé 7, 7100 Vejle

Ledelsesberetning

Beretning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Virksomhedens hovedaktivitet er pleje af formuen. Midlerne er placeret i aktier, obligationer, pantebreve samt mindre udlejningsejendomme.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2025 udviser et overskud på 33.509.954 kr. mod et overskud på 7.726.558 kr. sidste år, og selskabets balance pr. 31. december 2025 udviser en egenkapital på 418.273.092 kr. Årets resultat er præget af udviklingen på det globale aktiemarked. Resultatet anses for tilfredsstillende.

Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for virksomhedens finansielle stilling.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Resultatopgørelse

Note	kr.	2025	2024
	Bruttotab	-361.911	-5.109.388
2	Personaleomkostninger	-6.664.251	-6.148.731
	Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	-84.004	-86.760
	Resultat før finansielle poster	-7.110.166	-11.344.879
	Indtægter af kapitalandele i kapitalinteresser	-365.541	1.056.677
	Finansielle indtægter	55.325.139	27.584.951
	Finansielle omkostninger	-6.051.657	-7.463.411
	Resultat før skat	41.797.775	9.833.338
3	Skat af årets resultat	-8.287.821	-2.106.780
	Årets resultat	<u>33.509.954</u>	<u>7.726.558</u>

Forslag til resultatdisponering

Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen	10.000.000	8.000.000
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdi	-365.541	1.056.677
Overført resultat	<u>23.875.495</u>	<u>-1.330.119</u>
	<u>33.509.954</u>	<u>7.726.558</u>

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

Note	kr.	<u>2025</u>	<u>2024</u>
	AKTIVER		
	Anlægsaktiver		
4	Materielle anlægsaktiver		
	Grunde og bygninger	1.929.899	2.013.903
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	<u>363.000</u>	<u>363.000</u>
		<u>2.292.899</u>	<u>2.376.903</u>
5	Finansielle anlægsaktiver		
	Kapitalandele i kapitalinteresser	21.359.460	21.725.001
	Andre værdipapirer og kapitalandele	<u>422.398.868</u>	<u>375.871.928</u>
		<u>443.758.328</u>	<u>397.596.929</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>446.051.227</u>	<u>399.973.832</u>
	Omsætningsaktiver		
6	Varebeholdninger		
	Handelsejendomme	<u>48.191.238</u>	<u>57.793.768</u>
		<u>48.191.238</u>	<u>57.793.768</u>
	Tilgodehavender		
	Udskudte skatteaktiver	817.856	1.784.119
	Andre tilgodehavender	<u>2.261.536</u>	<u>1.747.180</u>
		<u>3.079.392</u>	<u>3.531.299</u>
	Likvide beholdninger	<u>10.841.928</u>	<u>14.654.583</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>62.112.558</u>	<u>75.979.650</u>
	AKTIVER I ALT	<u>508.163.785</u>	<u>475.953.482</u>

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

Note	kr.	2025	2024
	PASSIVER		
	Egenkapital		
	Selskabskapital	10.000.000	10.000.000
	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdi	14.359.460	14.725.001
	Overført resultat	383.913.632	360.038.137
	Foreslået udbytte for regnskabsåret	10.000.000	8.000.000
	Egenkapital i alt	418.273.092	392.763.138
	Gældsforpligtelser		
	Langfristede gældsforpligtelser		
	Anden gæld	0	654.175
		0	654.175
	Kortfristede gældsforpligtelser		
	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	0	98.225
	Gæld til banker	8.669	16.339
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	89.621	89.623
	Skyldig selskabsskat	5.928.233	161.192
	Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	58.774.201	58.360.937
	Deposita	615.558	678.090
8	Anden gæld	24.269.626	22.923.226
	Periodeafgrænsningsposter	204.785	208.537
		89.890.693	82.536.169
	Gældsforpligtelser i alt	89.890.693	83.190.344
	PASSIVER I ALT	508.163.785	475.953.482

1 Anvendt regnskabspraksis

9 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Egenkapitalopgørelse

kr.	<u>Selskabskapital</u>	<u>Reserve for nettoopskrivning efter indre værdi</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>Foreslået udbytte for regnskabsåret</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2024	10.000.000	13.668.324	361.368.256	10.000.000	395.036.580
Overført via resultatdisponering	0	1.056.677	-1.330.119	8.000.000	7.726.558
Udloddet udbytte	0	0	0	-10.000.000	-10.000.000
Egenkapital 1. januar 2025	10.000.000	14.725.001	360.038.137	8.000.000	392.763.138
Overført via resultatdisponering	0	-365.541	23.875.495	10.000.000	33.509.954
Udloddet udbytte	0	0	0	-8.000.000	-8.000.000
Egenkapital 31. december 2025	10.000.000	14.359.460	383.913.632	10.000.000	418.273.092

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Star Invest A/S for 2025 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse Bvirksomheder med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Præsentationsvaluta

Årsregnskabet er aflagt i danske kroner (kr.).

Valutaomregning

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta omregnes til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældsforpligtelsens opståen eller indregning i seneste årsregnskab indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Virksomheden har valgt IAS 11/IAS 18 som fortolkningsbidrag for indregning af omsætning.

Nettoomsætning ved udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen ved forfald, såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

Nettoomsætning måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter opkrævet på vegne af tredjepart. Alle former for afgivne rabatter indregnes i nettoomsætningen.

Bruttotab

I resultatopgørelsen er nettoomsætning, værdireguleringer ejendomme, ejendomsomkostninger og eksterne omkostninger med henvisning til årsregnskabslovens § 32 sammendraget til én regnskabspost benævnt bruttotab.

Ejendomsomkostninger

I ejendomsomkostninger indregnes omkostninger vedrørende udlejning af virksomhedens handelsejendomme, herunder omkostninger til drift og vedligeholdelse af handelsejendomme.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende virksomhedens primære aktivitet, der er afholdt i årets løb, herunder omkostninger til administration og lokaler.

Afskrivninger

Afskrivninger omfatter afskrivninger på materielle anlægsaktiver.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostprisen med fradrag af eventuel restværdi, afskrives lineært over den forventede brugstid, baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger	50 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-10 år

Grunde afskrives ikke.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Resultat af kapitalandele i kapitalinteresser

Efter den indre værdis metode indregnes en forholdsmæssig andel af resultat efter skat i de underliggende virksomheder i resultatopgørelsen. Resultatandele efter skat i kapitalinteresser præsenteres i resultatopgørelsen som særskilte linjer.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Posterne omfatter renteindtægter og omkostninger, herunder fra tilknyttede og associerede virksomheder, deklarerede udbytter fra andre værdipapirer og kapitalandele, realiserede og urealiserede kursgevinster og tab vedrørende andre værdipapirer og kapitalandele, transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser.

Skat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat. Årets skat indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og i egenkapitalen med den del, som kan henføres til transaktioner indregnet i egenkapitalen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte knyttet til anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

Fortjeneste eller tab opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste og tab ved salg af materielle aktiver indregnes i resultatopgørelsen under henholdsvis andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger.

Kapitalandele i kapitalinteresser

Kapitalandele i kapitalinteresser måles efter den indre værdis metode.

Ved første indregning måles kapitalandele i kapitalinteresser til kostpris, dvs. med tillæg af transaktionsomkostninger. Kostprisen allokeres i overensstemmelse med overtagelsesmetoden, jf. anvendt regnskabspraksis for virksomhedssammenslutninger.

Konstaterede merværdier og eventuel goodwill i forhold til den underliggende virksomheds regnskabsmæssige indre værdi amortiseres i overensstemmelse med anvendt regnskabspraksis for de aktiver og forpligtelser, som de kan henføres til. Negativ goodwill indregnes i resultatopgørelsen.

Modtaget udbytte fradrages den regnskabsmæssige værdi.

Kapitalandele i kapitalinteresser, der måles til regnskabsmæssig indre værdi, er underlagt krav om nedskrivningstest, hvis der foreligger indikationer på værdiforringelse.

Fortjeneste og tab ved afhændelse af kapitalinteresser opgøres som forskellen mellem afhændelsessummen og den regnskabsmæssige værdi af nettoaktiver på salgstidspunktet inkl. ikke-afskrevet goodwill samt forventede omkostninger til salg eller afvikling. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Andre værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer, som virksomheden planlægger at beholde til udløb, som består af pantebreve, måles til amortiseret kostpris opgjort på basis af den effektive rente på anskaffelsestidspunktet. Kursregulering indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post.

Værdipapirer og kapitalandele, der består af børsnoterede værdipapirer og obligationer, måles til dagsværdi (børskurs, dagsværdi hierakiet niveau 1) på balancedagen. Kapitalandele, der ikke er optaget til handel på et aktivt marked, hvor virksomheden anser investeringen som en lang investering og ikke som en del af virksomhedens handelsbeholdning, måles til dagsværdi (dagsværdi hierakiet niveau 3).

Børsnoterede værdipapirer og obligationer anses for anlægsaktiver når de opfylder virksomhedens formål og strategi om at være til vedvarende eje, så længe værdipapiret anses for at have fordelagtig potentiale og dermed ikke anses for at udgøre en likviditetsreserve med henblik på salg.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver, andre værdipapirer og kapitalandele samt kapitalandele i kapitalinteresser vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tidligere indregnede nedskrivninger tilbageføres, når begrundelsen for nedskrivningen ikke længere består.

Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til kostpris efter FIFO-metoden. Er nettorealiseringsværdien lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi. Nettorealiseringsværdien for varebeholdninger opgøres som salgssum med fradrag af færdiggørelsesomkostninger og omkostninger, der afholdes for at effektuere salget, og fastsættes under hensyntagen til omsættelighed, ukurans og udvikling i forventet salgspris.

Kostprisen omfatter købspris med tillæg af forbedringsomkostninger og andre omkostninger direkte forbundet med købet.

Tilgodehavender

Virksomheden har valgt IAS 39 som fortolkningsbidrag for nedskrivninger af finansielle tilgodehavender.

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi. Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab. Nedskrivning foretages til nettorealiseringsværdi, såfremt denne er lavere end regnskabsmæssig værdi.

Indestående på virksomhedens skattekonto er klassificeret under "Andre tilgodehavender"

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under aktiver, omfatter forudbetalte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Egenkapital

Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode

Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode omfatter nettoopskrivninger af kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder i forhold til kostpris. Reserven kan elimineres ved underskud, realisation af kapitalandele eller ændring i regnskabsmæssige skøn. Reserven kan ikke indregnes med et negativt beløb.

Foreslået udbytte

Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære generalforsamling (deklareringstidspunktet). Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Selskabsskat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke-afskrivningsberettiget goodwill og kontorejendomme samt andre poster, hvor midlertidige forskelle bortset fra virksomhedsovertagelser er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have indvirkning på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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. Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, som de forventes at blive udnyttet med, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme jurisdiktion. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Gældsforpligtelser

Virksomheden har valgt IAS 39 som fortolkningsbidrag til indregning og måling af gældsforpligtelser.

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris, svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, så forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden. I finansielle forpligtelser indregnes tillige den kapitaliserede restleasingforpligtelse på finansielle leasingkontrakter.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede og associerede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under forpligtelser, omfatter modtagne betalinger, som vedrører indtægter i efterfølgende regnskabsår.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Dagsværdi

Dagsværdiansættelsen tager udgangspunkt i det primære marked. Hvis et primært marked ikke eksisterer, tages udgangspunkt i det mest fordelagtige marked, som er det marked, som maksimerer prisen på aktivet eller forpligtelsen fratrukket transaktions- og/eller transportomkostninger.

Alle aktiver og forpligtelser, som måles til dagsværdi, eller hvor dagsværdien oplyses, er kategoriseret efter dagsværdihierarkiet, som er beskrevet nedenfor:

Niveau 1: Værdi opgjort ud fra dagsværdien på tilsvarende aktiver/forpligtelser på et velfungerende marked.

Niveau 2: Værdi opgjort ud fra anerkendte værdiansættelsesmetoder på baggrund af observerbare markedsinformationer.

Niveau 3: Værdi opgjort ud fra anerkendte værdiansættelsesmetoder og rimelige skøn foretages på baggrund af ikke-observerbare markedsinformationer.

Hvis det ikke er muligt at opgøre en pålidelig dagsværdi efter ovenstående niveauer, måles aktivet eller forpligtelsen til kostprisen.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

kr.	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Personaleomkostninger		
Lønninger	6.189.113	5.646.802
Pensioner	60.000	50.000
Andre omkostninger til social sikring	32.749	25.403
Andre personaleomkostninger	<u>382.389</u>	<u>426.526</u>
	<u>6.664.251</u>	<u>6.148.731</u>
Gennemsnitligt antal heltidsbeskæftigede	<u>3</u>	<u>2</u>
Skat af årets resultat		

Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	7.321.558	1.497.299
Årets regulering af udskudt skat	<u>966.263</u>	<u>609.481</u>
	<u>8.287.821</u>	<u>2.106.780</u>

Materielle anlægsaktiver

<u>Grunde og bygninger</u>	<u>Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</u>	<u>I alt</u>
----------------------------	--	--------------

kr.

Kostpris 1. januar 2025	<u>3.929.341</u>	<u>857.286</u>	<u>4.786.627</u>
Kostpris 31. december 2025	<u>3.929.341</u>	<u>857.286</u>	<u>4.786.627</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2025	<u>1.915.438</u>	<u>494.286</u>	<u>2.409.724</u>
Årets afskrivninger	<u>84.004</u>	<u>0</u>	<u>84.004</u>
Af- og nedskrivninger 31. december 2025	<u>1.999.442</u>	<u>494.286</u>	<u>2.493.728</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2025	<u><u>1.929.899</u></u>	<u><u>363.000</u></u>	<u><u>2.292.899</u></u>

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

Finansielle anlægsaktiver

kr.

<u>Kapitalandele i</u>	<u>Andre</u>	
<u>kapitalinteresser</u>	<u>værdipapirer og</u>	
	<u>kapitalandele</u>	<u>I alt</u>

Kostpris 1. januar 2025	7.000.000	301.951.139	308.951.139
Tilgang i årets løb	0	134.267.964	134.267.964
Afgang i årets løb	0	-107.964.287	-107.964.287
Kostpris 31. december 2025	<u>7.000.000</u>	<u>328.254.816</u>	<u>335.254.816</u>
Værdireguleringer 1. januar 2025	14.725.001	73.920.789	88.645.790
Andel af årets resultat	-365.541	0	-365.541
Årets værdireguleringer	0	20.223.263	20.223.263
Værdireguleringer 31. december 2025	<u>14.359.460</u>	<u>94.144.052</u>	<u>108.503.512</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2025	<u><u>21.359.460</u></u>	<u><u>422.398.868</u></u>	<u><u>443.758.328</u></u>

Den regnskabsmæssige værdi af andre værdipapirer og kapitalandele er sammensat således:

Børsnoterede værdipapirer, dagsværdi niveau 1, 349.801.031 kr.
Pantebreve, amortiseret kostpris, 14.563.593 kr.
Unoterede kapitalandele i 9 ejendomsselskaber, dagsværdi niveau 3 58.034.246 kr.

Unoterede kapitalandele (niveau 3 i dagsværdihierakiet) værdiansættes årligt på baggrund af årsrapporter/perioderegnskaber, hvor ejendommene optages til dagsværdi. Der er hovedsageligt tale om boligudlejningsejendomme, beliggende primært i Danmark og i mindre grad Tyskland. Afkastkrav er opgjort i 2025 i niveauet 4,78 - 7,75 %, væggtet gnms. 4,9 % (2024: 4,04-7,75 % og væggtet gnms. 4,84 %).

<u>Navn</u>	<u>Retsform</u>	<u>Hjemsted</u>	<u>Ejerandel</u>
Ejendomsselskabet Gasværksvej A/S	Aktieselskab	Aalborg	20,02 %

Varebeholdninger

Selskabets varebeholdninger omfatter handelsejendomme til videresalg.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

Afledte finansielle instrumenter**Dagsværdioplysninger**

Virksomheden har følgende aktiver og gældsforpligtelser, der måles til dagsværdi:

kr.	<u>Børsnoterede værdipapirer</u>	<u>Unoterede kapitalandele</u>
Dagsværdi, ultimo	349.801.031	58.034.246
Årets urealiserede ændringer i dagsværdien, indregnet i resultatopgørelsen	38.653.108	-1.406.710
Dagsværdiniveau	1	3

Der henvises til note 5 for beskrivelse af de centrale forudsætninger for dagsværdierne.

Anden gæld

Mellemværender med øvrige relaterede personer og selskaber	24.266.062	22.915.591
Offentlig gæld og personaleforpligtelser	<u>3.564</u>	<u>7.635</u>
	<u>24.269.626</u>	<u>22.923.226</u>

Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

Andre eventualforpligtelser

Selskabet har indgået operationelle leasingkontrakter med en gennemsnitlig årlig leasingydelse på 158 t.kr. inkl. moms. Leasingkontrakterne har en restløbetid på 17 måneder og en samlet restleasingydelse på 175 t.kr. inkl. moms.

Virksomheden har derudover indgået sædvanlige gensidigt bebyrdende aftaler som led i virksomhedens normale drift.