

# Star Invest A/S

Byholm Søpark 21 B, 8700 Horsens

CVR-nr. 10 02 70 12

## Årsrapport 2024

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 6. marts 2025

Dirigent:

.....  
Gitte Lonnebjerg

## Indhold

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

## Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for Star Invest A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024.

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 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Horsens, den 6. marts 2025  
Direktion:

.....  
Steen Lindvig Kramer  
direktør

.....  
Jens Søren Brigsted  
direktør

Bestyrelse:

.....  
Gitte Lonnebjerg  
formand

.....  
Anders Brix

.....  
Birger Brix

.....  
Evan Herring

.....  
Mette Kramer

.....  
Steen Lindvig Kramer

## 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 2024, 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 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 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 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.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- ▶ 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 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.
- ▶ 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.

Vejle, den 6. marts 2025  
EY Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 30 70 02 28

Lene Kamper Jørgensen  
statsaut. revisor  
mne34456

## Ledelsesberetning

### Oplysninger om selskabet

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 Jens Søren Brigsted, direktør
Revision	EY Godkendt Revisionspartnerselskab Lysholt Allé 10, 7100 Vejle

## Ledelsesberetning

### Selskabets 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 2024 udviser et overskud på 7.726.558 kr. mod et overskud på 20.679.895 kr. sidste år, og selskabets balance pr. 31. december 2024 udviser en egenkapital på 392.763.138 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.	2024	2023
	<b>Bruttotab</b>	-5.109.388	-4.287.769
2	Personaleomkostninger	-6.148.731	-6.001.144
	Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	-86.760	-81.248
	<b>Resultat før finansielle poster</b>	-11.344.879	-10.370.161
	Indtægter af kapitalandele i kapitalinteresser	1.056.677	906.841
	Finansielle indtægter	27.584.951	44.663.868
	Finansielle omkostninger	-7.463.411	-8.361.152
	<b>Resultat før skat</b>	9.833.338	26.839.396
3	Skat af årets resultat	-2.106.780	-6.159.501
	<b>Årets resultat</b>	<b>7.726.558</b>	<b>20.679.895</b>
	<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
	Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen	8.000.000	10.000.000
	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdi	1.056.677	-4.093.158
	Overført resultat	-1.330.119	14.773.053
		<b>7.726.558</b>	<b>20.679.895</b>

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Balance

Note	kr.	2024	2023
	<b>AKTIVER</b>		
	<b>Anlægsaktiver</b>		
4	<b>Materielle anlægsaktiver</b>		
	Grunde og bygninger	2.013.903	2.100.663
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	363.000	363.000
		<u>2.376.903</u>	<u>2.463.663</u>
5	<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		
	Kapitalandele i kapitalinteresser	21.725.001	20.668.324
	Andre værdipapirer og kapitalandele	375.871.928	364.375.212
		<u>397.596.929</u>	<u>385.043.536</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<u>399.973.832</u>	<u>387.507.199</u>
	<b>Omsætningsaktiver</b>		
6	<b>Varebeholdninger</b>		
	Handelsejendomme	57.793.768	70.498.252
		<u>57.793.768</u>	<u>70.498.252</u>
	<b>Tilgodehavender</b>		
	Udskudte skatteaktiver	1.784.119	2.393.600
	Andre tilgodehavender	1.747.180	1.172.210
		<u>3.531.299</u>	<u>3.565.810</u>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<u>14.654.583</u>	<u>18.583.895</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<u>75.979.650</u>	<u>92.647.957</u>
	<b>AKTIVER I ALT</b>	<u><u>475.953.482</u></u>	<u><u>480.155.156</u></u>

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Balance

Note	kr.	2024	2023
	<b>PASSIVER</b>		
	<b>Egenkapital</b>		
	Selskabskapital	10.000.000	10.000.000
	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdi	14.725.001	13.668.324
	Overført resultat	360.038.137	361.368.256
	Foreslået udbytte for regnskabsåret	8.000.000	10.000.000
	<b>Egenkapital i alt</b>	<u>392.763.138</u>	<u>395.036.580</u>
	<b>Gældsforpligtelser</b>		
7	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		
	Anden gæld	654.175	766.581
		<u>654.175</u>	<u>766.581</u>
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		
7	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	98.225	79.044
	Gæld til banker	16.339	5.846
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	89.623	89.773
	Skyldig selskabsskat	161.192	811.387
	Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	58.360.937	55.411.893
	Deposita	678.090	801.870
9	Anden gæld	22.923.226	26.823.973
	Periodeafgrænsningsposter	208.537	328.209
		<u>82.536.169</u>	<u>84.351.995</u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<u>83.190.344</u>	<u>85.118.576</u>
	<b>PASSIVER I ALT</b>	<u>475.953.482</u>	<u>480.155.156</u>

- 1 Anvendt regnskabspraksis  
 10 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Egenkapitalopgørelse

kr.	Selskabskapital	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdi	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabsåret	I alt
Egenkapital 1. januar 2023	10.000.000	17.761.482	346.595.203	10.000.000	384.356.685
Overført via resultatdisponering	0	-4.093.158	14.773.053	10.000.000	20.679.895
Udloddet udbytte	0	0	0	-10.000.000	-10.000.000
<b>Egenkapital 1. januar 2024</b>	<b>10.000.000</b>	<b>13.668.324</b>	<b>361.368.256</b>	<b>10.000.000</b>	<b>395.036.580</b>
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
<b>Egenkapital 31. december 2024</b>	<b>10.000.000</b>	<b>14.725.001</b>	<b>360.038.137</b>	<b>8.000.000</b>	<b>392.763.138</b>

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Star Invest A/S for 2024 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder 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

#### 1 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 salgskostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste og tab ved salg af materielle aktiver indregnes i resultatopgørelsen under henholdsvis andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger.

##### Leasingkontrakter

Virksomheden har som fortolkningsbidrag for klassifikation og indregning af leasingkontrakter valgt IAS 17.

Leasingkontrakter, hvor virksomheden ikke har alle væsentlige fordele og risici forbundet med ejendomsretten, er operationel leasing. Ydelser i forbindelse med operationel leasing og øvrige lejekontrakter indregnes i resultatopgørelsen over kontraktens løbetid. Virksomhedens samlede forpligtelser vedrørende operationelle leasing og lejekontrakter oplyses under eventualposter.

##### 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.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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.

#### 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 finansiell 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 som lang 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 nominel værdi. Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab. Nedskrivning foretages til nettorealiseringsværdi, såfremt denne er lavere end regnskabsmæssig værdi.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Indestående på virksomhedens skattekonto er klassificeret under "Andre tilgodehavender"

#### Periodeafgrænsningsposter

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

#### 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 under-skud, 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 nominel værdi.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

##### Periodeafgrænsningsposter

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

##### 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.	2024	2023	
<b>2 Personaleomkostninger</b>			
Lønninger	5.646.802	5.289.279	
Pensioner	50.000	280.823	
Andre omkostninger til social sikring	25.403	41.760	
Andre personaleomkostninger	426.526	389.282	
	<u>6.148.731</u>	<u>6.001.144</u>	
Gennemsnitligt antal heltidsbeskæftigede	<u>2</u>	<u>3</u>	
<b>3 Skat af årets resultat</b>			
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	1.497.299	2.180.861	
Årets regulering af udskudt skat	609.481	3.978.640	
	<u>2.106.780</u>	<u>6.159.501</u>	
<b>4 Materielle anlægsaktiver</b>			
	<b>Grunde og bygninger</b>	<b>Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</b>	<b>I alt</b>
kr.			
Kostpris 1. januar 2024	<u>3.929.341</u>	<u>857.286</u>	<u>4.786.627</u>
Kostpris 31. december 2024	<u>3.929.341</u>	<u>857.286</u>	<u>4.786.627</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2024	1.828.678	494.286	2.322.964
Årets afskrivninger	86.760	0	86.760
Af- og nedskrivninger 31. december 2024	<u>1.915.438</u>	<u>494.286</u>	<u>2.409.724</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024</b>	<u>2.013.903</u>	<u>363.000</u>	<u>2.376.903</u>

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 5 Finansielle anlægsaktiver

kr.	Kapitalandele i kapitalinteresser	Andre værdipapirer og kapitalandele	I alt
Kostpris 1. januar 2024	7.000.000	297.233.029	304.233.029
Tilgang i årets løb	0	113.077.913	113.077.913
Afgang i årets løb	0	-108.359.803	-108.359.803
Kostpris 31. december 2024	7.000.000	301.951.139	308.951.139
Værdireguleringer 1. januar 2024	13.668.324	67.142.183	80.810.507
Årets værdireguleringer	1.056.677	6.778.606	7.835.283
Værdireguleringer 31. december 2024	14.725.001	73.920.789	88.645.790
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024</b>	<b>21.725.001</b>	<b>375.871.928</b>	<b>397.596.929</b>

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

Børsnoterede værdipapirer, dagsværdi niveau 3, 297.268.738 kr.

Pantebreve, amortiseret kostpris, 19.162.234 kr.

Unoterede kapitalandele i 9 ejendomsselskaber, dagsværdi niveau 3, 59.440.956 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 2024 i niveauet 4,04-7,75 %, vægtet gnms. 4,9 % (2023: 3,04-7,81 % og vægtet gnms. 4,39 %).

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

#### 6 Varebeholdninger

Selskabets varebeholdninger omfatter handelsejendomme til videresalg.

#### 7 Langfristede gældsforpligtelser

Af de langfristede gældsforpligtelser forfalder 211 t.kr. senere end 5 år fra balancedagen.

kr.	Gæld i alt 31/12 2024	Kortfristet andel	Langfristet andel	Restgæld efter 5 år
Anden gæld	752.400	98.225	654.175	211.275
	<u>752.400</u>	<u>98.225</u>	<u>654.175</u>	<u>211.275</u>

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 8 Afledte finansielle instrumenter

##### Dagsværdioplysninger

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

kr.	Børsnoterede værdipapirer	Unoterede kapitalandele
Dagsværdi, ultimo	297.268.738	58.552.122
Årets urealiserede ændringer i dagsværdien, indregnet i resultatopgørelsen	16.623.690	1.312.537
Dagsværdiniveau	1	3

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

kr.	2024	2023
<b>9 Anden gæld</b>		
Mellemværender med øvrige relaterede personer og selskaber	22.915.591	26.597.972
Offentlig gæld og personaleforpligtelser	7.635	226.001
	<u>22.923.226</u>	<u>26.823.973</u>

#### 10 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

##### Andre eventualforpligtelser

Selskabet har indgået operationelle leasingkontrakter med en gennemsnitlig årlig leasingydelse på 246 t.kr. inkl. moms. Leasingkontrakterne har en restløbetid på 30 måneder og en samlet restleasingydelse på 384 t.kr. inkl. moms.

# PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

## Jens Søren Brigsted

### Direktion

På vegne af: Star Invest AS

Serienummer: af34923a-416f-4882-9353-487def8b3b3b

IP: 178.155.xxx.xxx

2025-03-06 17:21:44 UTC



## Steen Lindvig Kramer

### Direktion

På vegne af: Star Invest AS

Serienummer: 9f85dab5-2a4c-4a7e-9efb-6d55117a996b

IP: 87.49.xxx.xxx

2025-03-07 08:25:39 UTC



## Anders Brix

### Bestyrelse

På vegne af: Star Invest AS

Serienummer: 158162ab-61b2-4c90-a201-b6f22c1cac9c

IP: 5.103.xxx.xxx

2025-03-07 08:29:54 UTC



## Steen Lindvig Kramer

### Bestyrelse

På vegne af: Star Invest AS

Serienummer: 9f85dab5-2a4c-4a7e-9efb-6d55117a996b

IP: 87.49.xxx.xxx

2025-03-07 08:31:26 UTC



## Gitte Lonnebjerg

### Dirigent

På vegne af: Star Invest AS

Serienummer: 60fa0a54-3486-47da-9e8a-adecefae0e2c1

IP: 178.155.xxx.xxx

2025-03-07 09:05:01 UTC



## Gitte Lonnebjerg

### Bestyrelse

På vegne af: Star Invest AS

Serienummer: 60fa0a54-3486-47da-9e8a-adecefae0e2c1

IP: 178.155.xxx.xxx

2025-03-07 09:05:01 UTC



Penneo dokumentnøgle: V5G4G-BFWI7-E2JHL-TUAQN-YUJQ-7L30Y

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. De underskrevne data er valideret vha. den matematiske hashværdi af det originale dokument. Alle kryptografiske beviser er indlejret i denne PDF for validering i fremtiden.

Dette dokument er forseglet med et kvalificeret elektronisk segl med brug af certifikat og tidsstempel fra en kvalificeret tillidstjenesteudbyder.

### Sådan kan du verificere, at dokumentet er originalt

Når du åbner dokumentet i Adobe Reader, kan du se, at det er certificeret af **Penneo A/S**. Dette beviser, at indholdet af dokumentet er uændret siden underskriftstidspunktet. Bevis for de individuelle underskrivers digitale underskrifter er vedhæftet dokumentet.

Du kan verificere de kryptografiske beviser vha. Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringstjenester for digitale underskrifter

# PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

## Evan Herrig

### Bestyrelse

På vegne af: Star Invest AS

Serienummer: 62cb9636-9d79-48a5-8b3b-49292ba81751

IP: 217.74.xxx.xxx

2025-03-07 09:49:32 UTC



## Mette Kramer

### Bestyrelse

På vegne af: Star Invest AS

Serienummer: b9746873-a10d-4ef0-b8e0-574567085a82

IP: 212.27.xxx.xxx

2025-03-09 11:27:07 UTC



## Birger Brix

### Bestyrelse

På vegne af: Star Invest AS

Serienummer: e3bf1c9e-be94-45a9-bd3f-1ad821306902

IP: 196.192.xxx.xxx

2025-03-11 09:31:39 UTC



## Lene Kamper Jørgensen

### Statsautoriseret revisor

På vegne af: EY Godkendt Revisionspartnerselskab

Serienummer: a9d5261d-77f4-4809-88ea-6fb68b791a2c

IP: 147.161.xxx.xxx

2025-03-11 09:35:16 UTC



Penneo dokumentnøgle: V5G4G-BFWI7-E2JHL-TUAQN-YUJQ-7L30Y

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. De underskrevne data er valideret vha. den matematiske hashværdi af det originale dokument. Alle kryptografiske beviser er indlejret i denne PDF for validering i fremtiden.

Dette dokument er forseglet med et kvalificeret elektronisk segl med brug af certifikat og tidsstempel fra en kvalificeret tillidstjenesteudbyder.

### Sådan kan du verificere, at dokumentet er originalt

Når du åbner dokumentet i Adobe Reader, kan du se, at det er certificeret af **Penneo A/S**. Dette beviser, at indholdet af dokumentet er uændret siden underskriftstidspunktet. Bevis for de individuelle underskrivers digitale underskrifter er vedhæftet dokumentet.

Du kan verificere de kryptografiske beviser vha. Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringstjenester for digitale underskrifter