

# Årsregnskabet

## Starbo ApS

Hasselvang 82  
7080 Børkop

CVR.nr.: 37 75 18 55

### Årsrapport 2024/2025

Regnskabsperiode: 1/10 2024 - 30/9 2025

(10. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den  
1. april 2026

---

Kasper Horup Larsen  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<b><u>SIDE</u></b>
Selskabsoplysninger	3.
Ledespåtegning	4.
Ledelsesberetning	5.
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	6.
Resultatopgørelse 1/10 2024 - 30/9 2025	10.
Balance pr. 30/9 2025	11.
Egenkapitalopgørelse	13.
Noter	14.

## Selskabsoplysninger

### Selskab

Starbo ApS

Hasselvang 82  
7080 Børkop

CVR.nr.: 37 75 18 55

Telefon: 22 73 02 04  
E-mail: adm@geeka.dk

Regnskabsperiode: 1/10 2024 - 30/9 2025

Stiftelsesdato: 27. maj 2016

### Direktion

Kasper Horup Larsen

## Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. oktober 2024 - 30. september 2025 for Starbo ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2024 - 30. september 2025.

Ledelsesberetningen indeholder efter min opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Selskabet opfylder fortsat betingelserne for fravalg af revision.

### Revisorbistand

Ledelsen skal oplyse, at følgende regnskabsvirksomhed har ydet assistance ved udarbejdelse af Årsrapporten:

Årsregnskabet ApS

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Børkop, den 1. april 2026

### Direktion

.....  
Kasper Horup Larsen

## Ledelsesberetning

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Virksomhedens formål er udlejning og administration af ejendomme og dermed beslægtet virksomhed.

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

For det kommende år forventes et tilsvarende resultat.

### **Betydningsfulde hændelser indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

## Anvendt regnskabspraksis

Selskabets årsrapport for 2024/2025 er aflagt efter årsregnskabslovens regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler fra klasse C.

Årsrapporten aflægges i DKK.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når 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. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige gevinster, tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterer på balancedagen.

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved normal afskrivning. Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til lavere genindvindingsværdi.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Nettoomsætning

Salg af tjenesteydelser indregnes i resultatopgørelsen, såfremt ydelsen er leveret inden årets udgang. Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

### Bruttofortjeneste

Ledelsen har valgt ikke at vise nettoomsætningen i resultatopgørelsen, hvorfor omsætningen er sammendraget med omkostninger i overensstemmelse med årsregnskabslovens § 32.

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, vareforbrug, andre driftsindtægter og andre eksterne omkostninger.

### Vareforbrug

Vareforbrug omfatter direkte omkostninger, der afholdes for at opnå årets nettoomsætning. Til vareforbrug indregnes tillige fragt og spedition.

## Anvendt regnskabspraksis

### Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktivitet, herunder lejeindtægter fra midlertidig udleje af produktionsfaciliteter, forsikringserstatninger, offentlige tilskud, lønrefusioner, fortjeneste ved afhændelse af immaterielle og materielle anlægsaktiver mv. Erstatninger og tilskud indregnes, når det er overvejende sandsynligt, at de modtages og betingelserne er opfyldt.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende virksomhedens primære aktivitet, der er afholdt i årets løb, herunder omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, ydelser på operationelle leasingkontrakter m.v.

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusiv feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere.

### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster- og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen.

Udbytte fra andre kapitalandele og værdipapirer indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklarerer.

### Skat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til poster direkte på egenkapitalen.

Ved beregning af årets aktuelle skat anvendes de på balancedagen gældende skattesatser og -regler. Skat er for dette år beregnet med 22 %.

Udskudt skat måles til nettorealiseringsværdi og beregnes med 22 % af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle på aktiver, hvorpå der ikke er skattemæssig afskrivningsret, f.eks. kontorbygninger. Udskudt skat måles på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen i de tilfælde, hvor opgørelsen af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler.

### Sambeskatning

Selskabet er omfattet af reglerne om tvungen sambeskatning. Moderselskabet er administrationsselskab og betaler dermed koncernens samlede selskabsskat til skattemyndighederne.

## BALANCEN

## Anvendt regnskabspraksis

### Materielle anlægsaktiver

De materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og eventuelle nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen, samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsesprisen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på en vurdering af aktivernes forventede brugstid og restværdier.

Aktiver med en kostpris under den skattemæssige grænse for småaktiver indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

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

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens købspris tillagt direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme. Beregningen baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l.

Regnskabsårets regulering af ejendommens dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af investeringsejendomme opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige dagsværdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

Andre tekniske anlæg, biler, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

De materielle anlægsaktiver afskrives lineært på baggrund af følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

	<b>Brugstid</b>	<b>Restværdi af kostpris</b>
Andre anlæg, biler, driftsmateriel og inventar	5 år	0 %

## Anvendt regnskabspraksis

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

### 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 for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder værdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte netto-skatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22 %.

### Sambeskatning

Skyldig og tilgodehavende selskabsskat, som endnu ikke er afregnet med administrationsselskabet indregnes i balancen under Andre tilgodehavender eller Anden gæld.

### Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

## Resultatopgørelse 1/10 2024 - 30/9 2025

Note	<u>2024/2025</u>	<u>2023/2024</u>
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b>	<b>901.597</b>	1.145.358
<b>1</b> Personaleomkostninger	-287.844	-879.347
<b>2</b> Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	<u>-43.523</u>	<u>-41.620</u>
<b>RESULTAT AF ORDINÆR DRIFT FØR DAGSVÆRDIREGULERING</b>	<b>570.230</b>	224.391
<b>3</b> Dagsværdiregulering investeringsejendomme	<u>333.266</u>	<u>-400.000</u>
<b>ORDINÆRT RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER</b>	<b>903.496</b>	<b>-175.609</b>
Andre finansielle indtægter	82.757	679.292
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder	-4.020	0
Andre finansielle omkostninger	<u>-725.468</u>	<u>-273.449</u>
<b>ORDINÆRT RESULTAT FØR SKAT</b>	<b>256.765</b>	230.234
<b>4</b> Skat af årets resultat	<u>-56.827</u>	<u>-50.882</u>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<u><b>199.938</b></u>	<u>179.352</u>
 <b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>		
Overført resultat	<u>199.938</u>	<u>179.352</u>
<b>I ALT</b>	<u><b>199.938</b></u>	<u>179.352</u>

**Balance pr. 30/9 2025**  
**Aktiver**

<u>Note</u>		<u>2024/2025</u>	<u>2023/2024</u>
3	Investeringsejendomme	15.200.000	13.466.734
2	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	<u>123.743</u>	<u>167.266</u>
	<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>15.323.743</u></b>	<b><u>13.634.000</u></b>
	<b>ANLÆGSAKTIVER I ALT</b>	<b><u>15.323.743</u></b>	<b><u>13.634.000</u></b>
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	83.211	40.863
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	0	331.544
	Andre tilgodehavender	<u>1.591.773</u>	<u>2.901.179</u>
	<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b><u>1.674.984</u></b>	<b><u>3.273.586</u></b>
	<b>OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT</b>	<b><u>1.674.984</u></b>	<b><u>3.273.586</u></b>
	<b>AKTIVER I ALT</b>	<b><u>16.998.727</u></b>	<b><u>16.907.586</u></b>

**Balance pr. 30/9 2025**  
**Passiver**

<u>Note</u>	<u>2024/2025</u>	<u>2023/2024</u>
Virksomhedskapital	50.000	50.000
Overført resultat	5.123.505	4.923.567
<b>EGENKAPITAL I ALT</b>	<b>5.173.505</b>	<b>4.973.567</b>
<b>4</b> Hensættelser til udskudt skat	1.228.535	1.171.708
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>1.228.535</b>	<b>1.171.708</b>
<b>5</b> Gæld til kreditinstitutter	6.625.461	7.393.617
<b>5</b> Gæld til tilknyttede virksomheder	0	100.636
<b>5</b> Anden gæld, herunder skyldige skatter og bidrag til social sikring	1.628.258	2.087.836
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>8.253.719</b>	<b>9.582.089</b>
Gæld til kreditinstitutter	764.100	810.668
Modtagne forudbetalinger fra kunder	71	25
Leverandører af varer og tjenesteydelser	167.911	53.904
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	79	0
Gæld til tilknyttede virksomheder	895.088	0
Gæld til kapitalinteresser	128.007	0
Anden gæld, herunder skyldige skatter og bidrag til social sikring	387.712	315.625
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>2.342.968</b>	<b>1.180.222</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT</b>	<b>10.596.687</b>	<b>10.762.311</b>
<b>PASSIVER I ALT</b>	<b>16.998.727</b>	<b>16.907.586</b>
<b>6</b> Eventualforpligtelser og andre forpligtelser		

## EGENKAPITALOPGØRELSE

Egenkapitalbevægelser 2024/2025

	<u>Registreret kapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>Alle klasser af egenkapital</u>
<b>2024/2025</b>			
Egenkapital 1. oktober	50.000	4.923.567	4.973.567
Årets resultat	0	199.938	199.938
<b>Egenkapital 30. september</b>	<b>50.000</b>	<b>5.123.505</b>	<b>5.173.505</b>

## NOTER

### Note 1 - Personalemkostninger

	<u>2024/2025</u>	<u>2023/2024</u>
Gennemsnitlig antal beskæftigede i regnskabsåret	<u>2</u>	<u>2</u>
Gager og lønninger	276.176	863.805
Pensionsbidrag	0	0
Andre omkostninger til social sikring	11.668	15.542
	<u>287.844</u>	<u>879.347</u>

### Note 2 - Anlægsaktiver

#### Materielle anlægsaktiver

	<u>2024/2025</u>
Kostpris 1. oktober	349.028
Tilgang	0
Afgang	0
<b>Kostpris 30. september</b>	<u><b>349.028</b></u>

Afskrivninger 1. oktober	181.762
Afskrivninger vedrørende afgang	0
Årets afskrivninger	43.523
<b>Afskrivninger 30. september</b>	<u><b>225.285</b></u>

#### **Regnskabsmæssig værdi 30. september**

**123.743**

#### **Afskrivninger:**

	<u>2024/2025</u>	<u>2023/2024</u>
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	<u>43.523</u>	<u>41.620</u>
<b>Afskrivninger i alt</b>	<u><b>43.523</b></u>	<u>41.620</u>

## NOTER

<b>Note 3 - Investeringsejendomme</b>	<b>2024/2025</b>	<b>2023/2024</b>
<b>Investeringsejendomme</b>		
Anskaffelsessum primo	7.249.098	7.249.098
Tilgang i året	1.400.000	0
Afgang i året	0	0
Samlet anskaffelsessum ultimo	<u>8.649.098</u>	<u>7.249.098</u>
Dagsværdireguleringer primo	6.217.636	6.617.636
Regulering til dagsværdi	333.266	-400.000
Tilbageførsel af regulering til dagsværdi	0	0
Akkumulerede regulering til dagsværdi ultimo	<u>6.550.902</u>	<u>6.217.636</u>
<b>Bogført værdi investeringsejendomme ultimo</b>	<b><u>15.200.000</u></b>	<b><u>13.466.734</u></b>

Selskabets investeringsejendom består af 3 erhvervsejendomme beliggende i Vejle, Esbjerg og Haderslev. Investeringsejendommen er jfr. beskrivelsen under anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af afkastbaseret model. Afkastkravet er fastsat for de enkelte lejemål til et gennemsnit på 7,5%.

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for den passende periode samt forventede omkostninger til investering og større vedligeholdelsesarbejder mv., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges.

Selskabets ejendom måles til dagsværdi, som for den enkelte ejendom opgøres på baggrund af en række forudsætninger herunder forventet normalindtjening samt forventet afkastkrav. Der er en naturlig usikkerhed forbundet med måling af dagsværdien af ejendomme, da forudsætningerne er baseret på skøn, og markedet udvikler sig løbende.

På markedsværdi vurdering pr. 30. september 2025 er der anvendt en individuelt fastsat afkastkrav. Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

<b>Note 4 - Skat</b>	<b>2024/2025</b>	<b>2023/2024</b>
<b>Skat af årets resultat:</b>		
Skat af årets skattepligtige indkomst	0	0
Regulering af udskudt skat	56.827	50.882
	<u>56.827</u>	<u>50.882</u>

### **Note 5 - Langfristede gældsforpligtelser**

	<b>Afdrag første år</b>	<b>Restgæld efter 5 år</b>	<b>Gæld i alt 30.09.2025</b>	<b>Gæld i alt 30.09.2024</b>
Gæld til kreditinstitutter	0	0	6.625.461	7.393.617
Gæld til tilknyttede virksomheder	0	0	0	100.636
Anden gæld, herunder skatter og bidrag o.l.	0	0	1.628.258	2.087.836
	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>8.253.719</u>	<u>9.582.089</u>

## NOTER

### **Note 6 - Eventualforpligtelser og andre forpligtelser**

#### **Eventualforpligtelser**

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk for kildeskatter på udbytter, renter og royalties inden for sambeskatningskredsen, og for selskabsskatten af koncernens sambeskattede danske indkomst.

Den samlede skyldige selskabsskat fremgår af årsrapporten for Geeka Invest ApS, der er administrationselskab i forhold til sambeskatningen.