

# Star Invest A/S

Byholm Søpark 21 B, 8700 Horsens

CVR-nr. 10 02 70 12

## Årsrapport 2022

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 2. marts 2023

Dirigent:

.....

Steen Lindvig Kramer

## Indhold

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

## Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for Star Invest A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Horsens, den 2. marts 2023

Direktion:

.....  
Steen Lindvig Kramer  
direktør

.....  
Jens Søren Brigsted  
direktør

Bestyrelse:

.....  
Steen Lindvig Kramer

.....  
Birger Brix

.....  
Evan Herrig

.....  
Gitte Lonnebjerg

.....  
Mette Kramer

.....  
Anders Brix

## 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 2022, 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 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.
- ▶ 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.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- ▶ 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.

Horsens, den 2. marts 2023  
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	Steen Lindvig Kramer Birger Brix Evan Herrig Gitte Lonnebjerg Mette Kramer Anders Brix
Direktion	Steen Lindvig Kramer, direktør Jens Søren Brigsted, direktør
Revision	EY Godkendt Revisionspartnerselskab Holmboes Allé 12, 8700 Horsens
Advokat	LRP Løvenørnsgade 17, 8700 Horsens

## Ledelsesberetning

### 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

Virksomhedens resultatopgørelse for 2022 udviser et underskud på 2.252.681 kr. mod et overskud på 23.640.244 kr. sidste år, og virksomhedens balance pr. 31. december 2022 udviser en egenkapital på 384.356.685 kr. Årets resultat er præget den globale krise og derfor ikke tilfredsstillende, selv om vores portefølje har klaret sig bedre end markedet generelt.

### 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.	2022	2021
	<b>Bruttofortjeneste</b>	929.796	2.345.824
2	Personaleomkostninger	-5.793.893	-5.733.177
	Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	-81.272	-221.459
	<b>Resultat før finansielle poster</b>	-4.945.369	-3.608.812
	Indtægter af kapitalandele i kapitalinteresser	918.328	-338.110
	Finansielle indtægter	19.319.727	37.322.874
	Finansielle omkostninger	-21.341.526	-5.596.240
	<b>Resultat før skat</b>	-6.048.840	27.779.712
3	Skat af årets resultat	3.796.159	-4.139.468
	<b>Årets resultat</b>	-2.252.681	23.640.244
	<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
	Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen	10.000.000	6.000.000
	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdi	918.328	1.350.155
	Overført resultat	-13.171.009	16.290.089
		-2.252.681	23.640.244



## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Balance

Note	kr.	2022	2021
	<b>AKTIVER</b>		
	<b>Anlægsaktiver</b>		
4	<b>Materielle anlægsaktiver</b>		
	Grunde og bygninger	2.181.911	2.152.931
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	363.000	363.024
		<u>2.544.911</u>	<u>2.515.955</u>
5	<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		
	Kapitalandele i kapitalinteresser	26.761.482	26.093.154
	Andre værdipapirer og kapitalandele	350.896.223	352.917.408
		<u>377.657.705</u>	<u>379.010.562</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<u>380.202.616</u>	<u>381.526.517</u>
	<b>Omsætningsaktiver</b>		
7	<b>Varebeholdninger</b>		
	Handelsejendomme	77.449.464	78.163.782
		<u>77.449.464</u>	<u>78.163.782</u>
	<b>Tilgodehavender</b>		
	Udskudte skatteaktiver	6.372.240	1.369.678
	Tilgodehavende selskabsskat	1.499.626	1.873.407
	Andre tilgodehavender	1.618.668	14.338.085
	Periodeafgrænsningsposter	17.127	0
		<u>9.507.661</u>	<u>17.581.170</u>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<u>4.527.328</u>	<u>862.030</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<u>91.484.453</u>	<u>96.606.982</u>
	<b>AKTIVER I ALT</b>	<u><u>471.687.069</u></u>	<u><u>478.133.499</u></u>

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Balance

Note	kr.	2022	2021
	<b>PASSIVER</b>		
	<b>Egenkapital</b>		
	Selskabskapital	10.000.000	10.000.000
	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdi	17.761.482	17.093.154
	Overført resultat	346.595.203	359.516.212
	Foreslået udbytte for regnskabsåret	10.000.000	6.000.000
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>384.356.685</b>	<b>392.609.366</b>
	<b>Gældsforpligtelser</b>		
8	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		
	Anden gæld	928.125	1.010.625
		<b>928.125</b>	<b>1.010.625</b>
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		
	Gæld til banker	14.037	5.077
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	89.775	117.996
	Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	55.758.307	55.132.121
	Deposita	789.569	841.519
9	Anden gæld	29.500.318	28.106.594
	Periodeafgrænsningsposter	250.253	310.201
		<b>86.402.259</b>	<b>84.513.508</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>87.330.384</b>	<b>85.524.133</b>
	<b>PASSIVER I ALT</b>	<b>471.687.069</b>	<b>478.133.499</b>

- 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 2021	10.000.000	15.742.999	343.226.123	6.000.000	374.969.122
Overført via resultatdisponering	0	1.350.155	16.290.089	6.000.000	23.640.244
Udloddet udbytte	0	0	0	-6.000.000	-6.000.000
<b>Egenkapital 1. januar 2022</b>	<b>10.000.000</b>	<b>17.093.154</b>	<b>359.516.212</b>	<b>6.000.000</b>	<b>392.609.366</b>
Overført via resultatdisponering	0	918.328	-13.171.009	10.000.000	-2.252.681
Udloddet udbytte fra kapitalinteresser	0	-250.000	250.000	0	0
Udloddet udbytte	0	0	0	-6.000.000	-6.000.000
<b>Egenkapital 31. december 2022</b>	<b>10.000.000</b>	<b>17.761.482</b>	<b>346.595.203</b>	<b>10.000.000</b>	<b>384.356.685</b>

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Star Invest A/S for 2022 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 som fortolkningsbidrag for indregning af omsætning valgt IAS 11/IAS18.

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.

##### Bruttofortjeneste

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

##### 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.

##### Af- og nedskrivninger

Afskrivninger omfatter af- og nedskrivninger 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 salgskomkostninger 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 investeringen 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. Nedskrivninger på goodwill tilbageføres ikke.

#### 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

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.

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

Indestående på virksomhedens skattekonto er klassificeret under "Andre tilgodehavender"

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

##### 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 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 kontor-ejendomme 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

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.



## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

kr.	<u>2022</u>	<u>2021</u>	
<b>2 Personalemkostninger</b>			
Lønninger	5.176.655	5.103.445	
Pensioner	279.007	278.773	
Andre omkostninger til social sikring	40.659	37.365	
Andre personaleomkostninger	297.572	313.594	
	<u>5.793.893</u>	<u>5.733.177</u>	
Gennemsnitligt antal fuldtidsbeskæftigede	<u>3</u>	<u>3</u>	
<b>3 Skat af årets resultat</b>			
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	1.206.403	925.669	
Årets regulering af udskudt skat	-5.002.562	3.213.799	
	<u>-3.796.159</u>	<u>4.139.468</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 2022	3.819.113	857.286	4.676.399
Tilgang i årets løb	110.228	0	110.228
Kostpris 31. december 2022	<u>3.929.341</u>	<u>857.286</u>	<u>4.786.627</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2022	1.666.182	494.262	2.160.444
Årets afskrivninger	81.248	24	81.272
Af- og nedskrivninger 31. december 2022	<u>1.747.430</u>	<u>494.286</u>	<u>2.241.716</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022</b>	<u>2.181.911</u>	<u>363.000</u>	<u>2.544.911</u>

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 5 Finansielle anlægsaktiver

kr.	Kapitalandele i kapitalinteresser	Andre værdipapirer og kapitalandele	I alt
Kostpris 1. januar 2022	9.000.000	309.164.408	318.164.408
Tilgang i årets løb	0	74.350.427	74.350.427
Afgang i årets løb	0	-61.400.507	-61.400.507
Kostpris 31. december 2022	9.000.000	322.114.328	331.114.328
Værdireguleringer 1. januar 2022	17.093.154	43.753.000	60.846.154
Udloddet udbytte	-250.000	0	-250.000
Andel af årets resultat	918.328	0	918.328
Årets værdireguleringer	0	-14.971.105	-14.971.105
Værdireguleringer 31. december 2022	17.761.482	28.781.895	46.543.377
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022</b>	<b>26.761.482</b>	<b>350.896.223</b>	<b>377.657.705</b>

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

Børsnoterede værdipapirer, dagsværdi niveau 3, 259.926.154

Pantebreve, amortiseret kostpris, 27.134.271 kr.

Unoterede kapitalandele i 9 ejendomsselskaber, dagsværdi niveau 3, 63.835.797 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 2022 i niveauet 2,99-7,81 %, vægtet gnms. 4,33 % (2021: 3,14-7,54 % og vægtet gnms. 4,29 %).

En stor del af de underliggende ejendomme er værdisat på baggrund af uafhængige valuarvurderinger.

Navn	Retsform	Hjemsted	Ejerandel
<b>Kapitalinteresser</b>			
Dan-Capital A/S	Aktieselskab	Vejle	25,00 %
Ejendomsselskabet Gasværksvej A/S	Aktieselskab	Aalborg	25,00 %

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 6 Afledte finansielle instrumenter og oplysninger om dagsværdier

##### Dagsværdioplysninger

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

kr.	Børsnoterede værdipapirer	Unoterede kapitalandele
Dagsværdi, ultimo	259.926.154	63.835.797
Værdireguleringer i resultatopgørelsen	-22.590.351	8.425.063
Dagsværdiniveau	1	3

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

#### 7 Varebeholdninger

Selskabets varebeholdninger omfatter handelsejendomme til videresalg.

#### 8 Langfristede gældsforpligtelser

Af de langfristede gældsforpligtelser forfalder 441 t.kr. senere end 5 år fra balancedagen.

kr.	2022	2021
<b>9 Anden gæld</b>		
Mellemværender med øvrige relaterede personer og selskaber	29.489.827	27.864.688
Offentlig gæld og personaleforpligtelser	10.491	241.906
	<u>29.500.318</u>	<u>28.106.594</u>

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

##### Andre eventualforpligtelser

Selskabet har indgået operationelle leasingkontrakter med en gennemsnitlig årlig leasingydelse på 131 t.kr. inkl. moms. Leasingkontrakterne har en restløbetid på 11 måneder og en samlet restleasingydelse på 87 t.kr. inkl. moms.

# PENNEO

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

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

## Jens Søren Brigsted

### Direktør

På vegne af: Star Invest A/S

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

IP: 178.155.xxx.xxx

2023-03-03 07:13:20 UTC



## Gitte Lonnebjerg

### Bestyrelse

På vegne af: Star Invest A/S

Serienummer: PID:9208-2002-2-306682218927

IP: 77.33.xxx.xxx

2023-03-03 07:48:45 UTC



## Steen Lindvig Kramer

### Adm. direktør

På vegne af: Star Invest A/S

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

IP: 93.163.xxx.xxx

2023-03-03 08:02:12 UTC



## Steen Lindvig Kramer

### Dirigent

På vegne af: Star Invest A/S

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

IP: 93.163.xxx.xxx

2023-03-03 08:02:12 UTC



## Steen Lindvig Kramer

### Bestyrelse

På vegne af: Star Invest A/S

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

IP: 93.163.xxx.xxx

2023-03-03 08:02:12 UTC



## Evan Herrig

### Bestyrelse

På vegne af: Star Invest A/S

Serienummer: PID:9208-2002-2-824198365578

IP: 91.215.xxx.xxx

2023-03-03 09:34:58 UTC



## Birger Brix

### Bestyrelse

På vegne af: Star Invest A/S

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

IP: 80.208.xxx.xxx

2023-03-03 15:53:46 UTC



## Mette Kramer

### Bestyrelse

På vegne af: Star Invest A/S

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

IP: 62.243.xxx.xxx

2023-03-05 11:03:14 UTC



Penneo dokumentnøgle: 2EDL8-HN78A-QH6IQ-X2DW1-E2I5H-LEPG2

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

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

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <[penneo@penneo.com](mailto:penneo@penneo.com)>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser i indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validator>

# 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.”

## Anders Brix

### Bestyrelse

På vegne af: Star Invest A/S

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

IP: 80.208.xxx.xxx

2023-03-05 17:43:53 UTC



## Lene Kamper Joergensen

### Statsautoriseret revisor

På vegne af: EY Godkendt Revisionspartnerselskab

Serienummer: CVR:30700228-RID:45424883

IP: 77.33.xxx.xxx

2023-03-05 17:59:02 UTC



Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

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

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <[penneo@penneo.com](mailto:penneo@penneo.com)>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser i indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validator>