

Star Invest A/S

Byholm Søpark 21 B, 8700 Horsens

CVR-nr. 56 34 12 18

Årsrapport 2020

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 9. marts 2021

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

Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for Star Invest A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020.

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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Horsens, den 9. marts 2021
Direktion:

.....
Jens Søren Brigsted

Bestyrelse:

.....
Steen Lindvig Kramer
formand

.....
Henning Jeppesen

.....
Gitte Lonnebjerg

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 2020, 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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 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 internationale etiske regler for revisorer (IESBA's etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav.

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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- ▶ Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- ▶ Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- ▶ Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores 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 9. marts 2021
EY Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 30 70 02 28

Lars Koudal Jensen
statsaut. revisor
mne26778

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.	56 34 12 18
Stiftet	8. marts 1976
Hjemstedskommune	Horsens
Regnskabsår	1. januar - 31. december
Telefon	76 25 47 70
Bestyrelse	Steen Lindvig Kramer, formand Henning Jeppesen Gitte Lonnebjerg
Direktion	Jens Søren Brigsted
Revision	EY Godkendt Revisionspartnerselskab Holmboes Allé 12, 8700 Horsens
Advokat	LRP Løvenørnsgade 17, 8700 Horsens

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Hovedaktiviteten har i lighed med tidligere år bestået af investering i finansielle produkter, herunder primært pantebreve.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Virksomhedens resultatopgørelse for 2020 udviser et overskud på 2.334.475 kr. mod et overskud på 1.984.347 kr. sidste år, og virksomhedens balance pr. 31. december 2020 udviser en egenkapital på 84.888.107 kr.

Virksomhedens ledelse forventede i årsrapporten for 2019 et positivt resultat i 2020. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Begivenheder efter balancedagen

Selskabet forventes fusioneret med moderselskabet med virkning fra 1. januar 2021 jævnfør den offentliggjorte fusionsplan.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Resultatopgørelse

Note	kr.	2020	2019
	Bruttofortjeneste	1.261.943	600.272
2	Personaleomkostninger	-1.279.126	-1.218.342
	Resultat før finansielle poster	-17.183	-618.070
	Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	1.595.796	1.698.628
3	Finansielle indtægter	1.406.281	1.360.523
4	Finansielle omkostninger	-441.941	-376.146
	Resultat før skat	2.542.953	2.064.935
5	Skat af årets resultat	-208.478	-80.588
	Årets resultat	2.334.475	1.984.347
	 Forslag til resultatdisponering		
	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdi	1.345.796	1.698.627
	Overført resultat	988.679	285.720
		2.334.475	1.984.347

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

Note	kr.	2020	2019
	AKTIVER		
	Anlægsaktiver		
6	Finansielle anlægsaktiver		
	Kapitalandele i associerede virksomheder	26.431.264	25.085.469
	Andre værdipapirer og kapitalandele	19.869.741	23.193.818
		<u>46.301.005</u>	<u>48.279.287</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>46.301.005</u>	<u>48.279.287</u>
	Omsætningsaktiver		
7	Varebeholdninger		
	Handelsejendomme	42.828.886	44.642.536
		<u>42.828.886</u>	<u>44.642.536</u>
	Tilgodehavender		
	Udskudte skatteaktiver	0	5.010
	Andre tilgodehavender	85.097	57.305
		<u>85.097</u>	<u>62.315</u>
	Likvide beholdninger	<u>1.587.343</u>	<u>254.393</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>44.501.326</u>	<u>44.959.244</u>
	AKTIVER I ALT	<u><u>90.802.331</u></u>	<u><u>93.238.531</u></u>

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

Note	kr.	2020	2019
	PASSIVER		
	Egenkapital		
	Selskabskapital	10.000.000	10.000.000
	Reserve for netto-opskrivning efter indre værdi	15.742.999	14.397.203
	Overført resultat	59.145.108	58.156.429
	Foreslået udbytte for regnskabsåret	0	0
	Egenkapital i alt	84.888.107	82.553.632
	Gældsforpligtelser		
8	Langfristede gældsforpligtelser		
	Anden gæld	0	15.617
		0	15.617
	Kortfristede gældsforpligtelser		
	Gæld til realkreditinstitutter	0	789.715
	Gæld til banker	12.852	4.845
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	65.999	53.002
	Gæld til tilknyttede virksomheder	3.689.433	7.237.747
	Skyldig selskabsskat	203.468	79.108
	Deposita	423.958	506.308
9	Anden gæld	1.286.862	1.805.146
	Periodeafgrænsningsposter	231.652	193.411
		5.914.224	10.669.282
	Gældsforpligtelser i alt	5.914.224	10.684.899
	PASSIVER I ALT	90.802.331	93.238.531

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

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Egenkapitalopgørelse

kr.	Selskabskapital	Reserve for netto-opskrivning efter indre værdi	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabsåret	I alt
Egenkapital 1. januar 2019	10.000.000	12.698.576	57.870.709	5.000.000	85.569.285
Overført via resultatdisponering	0	1.698.627	285.720	0	1.984.347
Udloddet udbytte	0	0	0	-5.000.000	-5.000.000
Egenkapital 1. januar 2020	10.000.000	14.397.203	58.156.429	0	82.553.632
Overført via resultatdisponering	0	1.345.796	988.679	0	2.334.475
Egenkapital 31. december 2020	10.000.000	15.742.999	59.145.108	0	84.888.107

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Star Invest A/S for 2020 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C.

Virksomheden har med virkning for regnskabsåret 2020 implementeret ændringslov nr. 1716 af 27. december 2018 til årsregnskabsloven. Implementeringen af ændringsloven har ikke påvirket virksomhedens regnskabspraksis for indregning og måling af aktiver og forpligtelser, men har alene betydet krav om yderligere oplysninger. Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år, med enkelte reklassifikationer. Sammenligningstalen er tilrettet i overensstemmelse hermed.

Præsentationsvaluta

Årsregnskabet er aflagt i danske kroner (kr.).

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Virksomheden har som fortolkningsbidrag for indregning af omsætning valgt IAS 11/IAS18.

Nettoomsætning ved udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen, 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 ejendomme, herunder omkostninger til drift og vedligeholdelse af ejendomme.

Andre eksterne omkostninger

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

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner, samt andre omkostninger til social sikring m.v. til virksomhedens medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Resultat af kapitalandele i associerede virksomheder

Efter den indre værdis metode indregnes en forholdsmæssig andel af resultat efter skat i de underliggende virksomheder i resultatopgørelsen. Resultatandele efter skat i associerede virksomheder præsenteres i resultatopgørelsen som særskilte linjer. For kapitalandele i associerede virksomheder foretages alene forholdsmæssig eliminering af koncerninterne avancer/tab.

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.

Virksomheden indgår i sambeskatning med øvrige koncernvirksomheder. Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst (fuld fordeling).

Sambeskattede selskaber med overskydende skat godtgøres som minimum i henhold til de gældende satser for rentegodtgørelser af administrationsselskabet, ligesom sambeskattede selskaber med restskat som maksimum betaler et tillæg i henhold til de gældende satser for rentetillæg til administrationsselskabet.

Balancen

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.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Kapitalandele i associerede virksomheder

Kapitalandele i associerede virksomheder måles ved første indregning til kostpris og efterfølgende til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes indre værdi opgjort efter modervirksomhedens regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden. Associerede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til indre værdi, og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives med modervirksomhedens andel af den negative indre værdi, i det omfang det vurderes som uerholdeligt. Hvis den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavender, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser, i det omfang modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække dattervirksomhedens underbalance. Nettoopskrivning af kapitalandele i associerede virksomheder overføres til egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode, i det omfang den regnskabsmæssige værdi overstiger anskaffelsværdien.

Ved første indregning måles kapitalandele i associerede virksomheder 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 associerede virksomheder, der måles til regnskabsmæssig indre værdi, er underlagt krav om nedskrivningstest, hvis der foreligger indikationer på værdiforringelse.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af dattervirksomheder og associerede virksomheder opgøres som forskellen mellem afhændelssummen 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, måles til amortiseret kostpris opgjort på basis af den effektive rente på anskaffelsestidspunktet. Kursregulering indregnes i resultatopgørelsen som en finansiell post.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver samt kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder 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.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab baseret på indikation på, at et tilgodehavende er værdiforringet. Nedskrivning foretages til nettorealiseringsværdi, såfremt denne er lavere end regnskabsmæssig værdi.

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

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Tilgodehavender, hvor der ikke foreligger en objektiv indikation på værdiforringelse på individuelt niveau, vurderes på porteføljeniveau for objektiv indikation for værdiforringelse. Porteføljerne baseres primært på debitorernes hjemsted og kreditvurdering i overensstemmelse med virksomhedens risikostyringspolitik. De objektive indikatorer, som anvendes for porteføljer, er fastsat baseret på historiske tabserfaringer.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realiseringsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringsssats anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger.

Egenkapital

Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode

Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode omfatter nettoopskrivninger af kapitalandele i dattervirksomheder 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.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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 acontoskatte.

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 beskattingsregler, 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.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdien.

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.	2020	2019
2 Personaleomkostninger		
Lønninger	822.199	751.084
Pensioner	278.676	278.579
Andre omkostninger til social sikring	11.555	12.223
Andre personaleomkostninger	166.696	176.456
	<u>1.279.126</u>	<u>1.218.342</u>
Gennemsnitligt antal fuldtidsbeskæftigede	<u>2</u>	<u>2</u>
3 Finansielle indtægter		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	0	9.789
Andre finansielle indtægter	1.406.281	1.350.734
	<u>1.406.281</u>	<u>1.360.523</u>
4 Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	138.781	53.305
Andre finansielle omkostninger	303.160	322.841
	<u>441.941</u>	<u>376.146</u>
5 Skat af årets resultat		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	203.468	80.588
Årets regulering af udskudt skat	5.010	0
	<u>208.478</u>	<u>80.588</u>

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

6 Finansielle anlægsaktiver

kr.	Kapitalandele i associerede virksomheder	Andre værdipapirer og kapitalandele	I alt
Kostpris 1. januar 2020	9.000.000	25.017.647	34.017.647
Afgang i årets løb	0	-3.247.870	-3.247.870
Kostpris 31. december 2020	9.000.000	21.769.777	30.769.777
Værdireguleringer 1. januar 2020	16.085.469	-1.823.829	14.261.640
Udloddet udbytte	-250.000	0	-250.000
Andel af årets resultat	1.595.795	0	1.595.795
Årets nedskrivninger	0	-243.242	-243.242
Tilbageførsel af nedskrivninger tidligere år	0	167.035	167.035
Værdireguleringer 31. december 2020	17.431.264	-1.900.036	15.531.228
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020	26.431.264	19.869.741	46.301.005

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

Pantebreve, amortiseret kostpris, 19.869.741 kr.

Navn	Retsform	Hjemsted	Ejerandel
Associerede virksomheder			
Dan-Capital A/S	Aktieselskab	Vejle	25,00 %
Ejendomsselskabet Gasværksvej A/S	Aktieselskab	Aalborg	20,00 %

7 Varebeholdninger

Selskabets varebeholdninger omfatter handelsejendomme til videresalg.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

8 Langfristede gældsforpligtelser

Realkreditgæld, andel af gæld til tilknyttede virksomheder og pantebrevsgæld (anden gæld), på samlet 4.504 t.kr. (2019: 5.635 t.kr.) vedrører gæld på ejendomsbeholdninger. Ifølge afviklingsprofilen forfalder gælden med 362 t.kr. (2018: 395 t.kr.) indenfor 1 år og 2.495 t.kr. (2019: 3.462 t.kr.) senere end 5 år fra balancedagen. Gælden er indregnet under kortfristet gæld, idet gælden er tilknyttet handelsejendomme.

kr.	2020	2019
9 Anden gæld		
Pantebrevsgæld	1.093.125	1.680.812
Offentlig gæld og personaleforpligtelser	193.737	124.334
	<u>1.286.862</u>	<u>1.805.146</u>

10 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

Eventualforpligtelser

Andre eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet AA Jensen Gruppen A/S som administrationselskab og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat fra og med indkomståret 2013 samt for kildeskat på renter, royalties og udbytter, som forfalder til betaling den 1. juli 2012 eller senere.

Andre økonomiske forpligtelser

Selskabet har indgået en operationel leasingkontrakt med en gennemsnitlig årlig leasingydelse på 84 t.kr. ekskl. moms. Leasingkontrakten har en restløbetid på 6 måneder og en samlet restleasingydelse på 42 t.kr.

11 Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter og andre kreditinstitutter, 1.093 t.kr., er der givet pant i ejendomsbeholdningen, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2020 udgør 5.349 t.kr.

Til sikkerhed for gæld til tilknyttede virksomheder, 3.411 t.kr., er der afgivet pant i ejendomsbeholdningen, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2020 udgør 18.006 t.kr.

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

Direktør

På vegne af: Star Invest A/S

Serienummer: PID:9208-2002-2-693679293577

IP: 62.107.xxx.xxx

2021-03-09 10:52:59Z

NEM ID 

Gitte Lonnebjerg

Bestyrelse

På vegne af: Star Invest A/S

Serienummer: PID:9208-2002-2-306682218927

IP: 5.186.xxx.xxx

2021-03-09 10:58:25Z

NEM ID 

Steen Lindvig Kramer

Dirigent

På vegne af: Star Invest A/S

Serienummer: PID:9208-2002-2-802753583717

IP: 81.33.xxx.xxx

2021-03-09 11:54:45Z

NEM ID 

Steen Lindvig Kramer

Bestyrelsesformand

På vegne af: Star Invest A/S

Serienummer: PID:9208-2002-2-802753583717

IP: 81.33.xxx.xxx

2021-03-09 11:54:45Z

NEM ID 

Henning Jeppesen

Bestyrelse

På vegne af: Star Invest A/S

Serienummer: PID:9208-2002-2-830694102311

IP: 86.52.xxx.xxx

2021-03-09 14:47:30Z

NEM ID 

Lene Kamper Joergensen

Statsautoriseret revisor

På vegne af: EY Godkendt Revisionspartnerselskab

Serienummer: CVR:30700228-RID:45424883

IP: 145.62.xxx.xxx

2021-03-09 15:07:57Z

NEM ID 

Lars Koudal Jensen

Statsautoriseret revisor

På vegne af: EY Godkendt Revisionspartnerselskab

Serienummer: CVR:30700228-RID:1267704910153

IP: 145.62.xxx.xxx

2021-03-10 15:23:12Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: SFH4S-U5FB6-ZYE7N-NBIVE-PWQ6K-MZ6ZS

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>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

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