



# Start Invest ApS

Ølgodvej 9, 9220 Aalborg Øst

CVR-nr. 32 43 94 54

## Årsrapport

**1. januar - 31. december 2023**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 25. juni 2024.

---

Ejner Andresen  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2023</b>	
Resultatopgørelse	6
Balance	7
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	13

## Ledespåtegning

---

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 for Start Invest ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af re-sultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg Øst, den 25. juni 2024

### **Direktion**

Ejner Andresen

### **Bestyrelse**

Ejner Andresen

## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

---

### Til anpartshaverne i Start Invest ApS

#### Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Start Invest ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". 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. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

#### Fremhævelse af forhold vedrørende den udvidede gennemgang

Start Invest ApS er omfattet af revisionspligt. Vi skal fremhæve, som det også fremgår af årsregnskabet, at der ikke er foretaget udvidet gennemgang eller revision af sammenligningstillene i årsregnskabet.

#### 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 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 den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

## **Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang**

---

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

### **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 udvidede gennemgang 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 den udvidede gennemgang 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.

Aalborg, den 25. juni 2024

### **Redmark**

Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 29 44 27 89

**Marian Fruergaard**  
statsautoriseret revisor  
mne24699

**Michael Vestergaard Jensen**  
statsautoriseret revisor  
mne50619

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	Start Invest ApS Ølgodvej 9 9220 Aalborg Øst
	Telefon: 21215835
	CVR-nr.: 32 43 94 54
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Bestyrelse</b>	Ejner Andresen
<b>Direktion</b>	Ejner Andresen
<b>Revision</b>	Redmark Godkendt Revisionspartnerselskab Hasseris Bymidte 6 9000 Aalborg
<b>Bankforbindelse</b>	Nordjyske Bank
<b>Dattervirksomhed</b>	MA16 ApS, Aalborg

## Ledelsesberetning

---

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet har i lighed med tidligere år bestået af investering.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 158.604 mod 152.196 sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 2.132.847 mod 3.280.521 sidste år.

Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Selskabets ejendomme indregnes til dagsværdi og værdireguleringer i forbindelse hermed føres over resultatopgørelsen. Beregningen af dagsværdi foretages på baggrund af en anerkendt afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Værdiansættelsen indeholder elementer forbundet med skøn, herunder forventet driftsresultat og et fastsat afkastkrav. Afkastkravene fastsættes individuelt for hver ejendom og afspejler ejendomstypen, ejendommens risikoprofil samt ejendomsmarkedet generelt.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u> (ej revideret)
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>158.604</b>	<b>152.196</b>
Værdiregulering af investeringsejendomme	-75.000	56.750
<b>Driftsresultat</b>	<b>83.604</b>	<b>208.946</b>
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	105.793	137.700
Indtægter af kapitalandele i kapitalinteresser	1.809.967	2.935.456
Andre finansielle indtægter	319.252	160.060
Øvrige finansielle omkostninger	-123.971	-102.736
<b>Resultat før skat</b>	<b>2.194.645</b>	<b>3.339.426</b>
Skat af årets resultat	-61.798	-58.905
<b>Årets resultat</b>	<b>2.132.847</b>	<b>3.280.521</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	-806.265	561.368
Udbytte for regnskabsåret	61.000	55.000
Overføres til overført resultat	2.878.112	2.664.153
<b>Disponeret i alt</b>	<b>2.132.847</b>	<b>3.280.521</b>



**Balance 31. december**

<b>Aktiver</b>		
<u>Note</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u> (ej revideret)
<b>Anlægsaktiver</b>		
1 Investeringsejendomme	4.650.000	4.725.000
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>4.650.000</u>	<u>4.725.000</u>
2 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	498.295	1.642.502
3 Kapitalinteresser	15.403.574	15.045.633
4 Andre værdipapirer og kapitalandele	0	10.670
Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>15.901.869</u>	<u>16.698.805</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>20.551.869</u></b>	<b><u>21.423.805</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Tilgodehavender hos kapitalinteresser	7.225.579	4.006.332
Andre tilgodehavender	101.152	0
Tilgodehavender i alt	<u>7.326.731</u>	<u>4.006.332</u>
Likvide beholdninger	7.096	514
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>7.333.827</u></b>	<b><u>4.006.846</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>27.885.696</u></b>	<b><u>25.430.651</u></b>

**Balance 31. december**

<b>Passiver</b>		
<u>Note</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u> (ej revideret)
<b>Egenkapital</b>		
Virksomhedskapital	125.000	125.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	7.254.745	8.061.010
Overført resultat	15.779.247	12.901.136
Foreslået udbytte for regnskabsåret	61.000	55.000
<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>23.219.992</u></b>	<b><u>21.142.146</u></b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		
Hensættelser til udskudt skat	3.177	19.677
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b><u>3.177</u></b>	<b><u>19.677</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
Gæld til realkreditinstitutter	2.882.869	2.925.656
Deposita	64.500	64.500
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>2.947.369</u>	<u>2.990.156</u>
Kortfristet del af langfristet gæld	42.487	41.755
Gæld til tilknyttede virksomheder	101.131	0
Gæld til kapitalinteressere	505.653	0
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	1.007.770	1.210.497
Selskabsskat	56.298	26.420
Anden gæld	1.819	0
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>1.715.158</u>	<u>1.278.672</u>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>4.662.527</u></b>	<b><u>4.268.828</u></b>
<b>Passiver i alt</b>	<b><u>27.885.696</u></b>	<b><u>25.430.651</u></b>

5 Oplysninger om dagsværdi

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

7 Eventualposter

## Noter

	<u>2023</u>	<u>2022</u> (ej revideret)
<b>1. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris 1. januar 2023	4.635.560	1.117.310
Tilgang i årets løb	<u>0</u>	<u>3.518.250</u>
<b>Kostpris 31. december 2023</b>	<b><u>4.635.560</u></b>	<b><u>4.635.560</u></b>
Regulering til dagsværdi 1. januar 2023	89.440	32.690
Årets regulering til dagsværdi	<u>-75.000</u>	<u>56.750</u>
<b>Regulering til dagsværdi 31. december 2023</b>	<b><u>14.440</u></b>	<b><u>89.440</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023</b>	<b><u>4.650.000</u></b>	<b><u>4.725.000</u></b>

Selskabets investeringsejendomme omfatter velbeliggende ejendomme i Aalborgs Vestby.

Investeringsejendommene er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi (niveau 3 i dagsværdihierarkiet) ved anvendelse af en afkastbaseret model.

Afkastkravet er fastsat med udgangspunkt i markedsstatistikker, gennemførte handler samt ledelsens kendskab til ejendomsmarkedet i øvrigt. Ved fastsættelse af afkastkravet indgår parametre såsom type (bolig, kontor, butik mv.), beliggenhed, alder, vedligeholdelsestilstand, lejeaftalernes løbetid og lejernes bonitet mv.

Væsentlige forudsætninger for den opgjorte dagsværdi er som følger:

	<u>31/12 2023</u>	<u>31/12 2022</u>
Afkastkrav, bolig, Aalborg	4,75%	4,5%
Budgetteret drifts, bolig, Aalborg (t.kr)	218	212

### Følsomhedsanalyse

Ændringer i afkastsatserne har væsentlig betydning for målingen af investeringsejendommene.

En stigning i afkastsatsen fører til et fald i markedsværdien. Markedsudviklingen kan medføre et ændret krav til forrentningen af fast ejendom.

## Noter

---

	<u>31/12 2023</u>	<u>31/12 2022</u> (ej revideret)
<b>2. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder</b>		
Kostpris 1. januar 2023	1.504.802	0
Tilgang i årets løb	<u>0</u>	<u>1.504.802</u>
<b>Kostpris 31. december 2023</b>	<b><u>1.504.802</u></b>	<b><u>1.504.802</u></b>
Opskrivninger 1. januar 2023	137.700	0
Årets resultat før afskrivninger på goodwill	105.793	137.700
Udbytte	<u>-1.250.000</u>	<u>0</u>
<b>Nedskrivninger 31. december 2023</b>	<b><u>-1.006.507</u></b>	<b><u>137.700</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023</b>	<b><u>498.295</u></b>	<b><u>1.642.502</u></b>
<b>3. Kapitalinteresser</b>		
Kostpris 1. januar 2023	<u>7.142.323</u>	<u>7.142.323</u>
<b>Kostpris 31. december 2023</b>	<b><u>7.142.323</u></b>	<b><u>7.142.323</u></b>
Opskrivninger 1. januar 2023	7.903.310	7.479.641
Årets resultat før afskrivninger på goodwill	1.640.497	2.935.457
Udbytte	<u>-1.282.556</u>	<u>-2.511.788</u>
<b>Opskrivninger 31. december 2023</b>	<b><u>8.261.251</u></b>	<b><u>7.903.310</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023</b>	<b><u>15.403.574</u></b>	<b><u>15.045.633</u></b>

## Noter

---

	<u>31/12 2023</u>	<u>31/12 2022</u> (ej revideret)
<b>4. Andre værdipapirer og kapitalandele</b>		
Kostpris 1. januar 2023	13.440	13.440
Afgang i årets løb	<u>-13.440</u>	<u>0</u>
<b>Kostpris 31. december 2023</b>	<u><b>0</b></u>	<u><b>13.440</b></u>
Opskrivninger 1. januar 2023	-2.770	-2.770
Årets opskrivninger	<u>2.770</u>	<u>0</u>
<b>Opskrivninger 31. december 2023</b>	<u><b>0</b></u>	<u><b>-2.770</b></u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023</b>	<u><b>0</b></u>	<u><b>10.670</b></u>
<b>5. Oplysninger om dagsværdi</b>		<b>Investerings- ejendomme</b>
Dagsværdi 31. december 2023		<u>4.650.000</u>
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen		<u>-75.000</u>

## Noter

---

### 6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 3.048 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør 4.650 t.kr.

### 7. Eventualposter

#### Eventualforpligtelser

Selskabet har ingen eventualforpligtelser.

#### Sambeskatning

Selskabet er administrationselskab i den nationale sambeskatning og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter eller kildeskatter mv. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Start Invest ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

### Ændring i anvendt regnskabspraksis

Selskabet har i år valgt at ændre regnskabspraksis for indregning af investeringsejendomme, idet der herefter anvendes samme regnskabspraksis som i kapitalandelene. Investeringsejendomme måles herefter til dagsværdi, hvor de tidligere var indregnet som materielt anlægsaktiv, og derfor målt til kostpris med fradrag af af- og nedskrivninger.

Ændringen har medført en reduktion af årets resultat efter skat med 58.500 kr. (2022 forøget med 44.265 kr.), mens balancesummen og egenkapitalen er reduceret med 58.500 kr. (2022 forøget med 44.265 kr.)

Bortset herfra er anvendt regnskabspraksis uændret i forhold til sidste år.

Sammenligningstallene er tilpasset den ændrede regnskabspraksis.

### Væsentlige fejl i tidligere år

I forbindelse med udarbejdelsen af årsrapporten for 2023 er det konstateret, at der er fejl i selskabets årsrapport for 2022, hvilket har medført at der i forbindelse med udarbejdelsen af årsrapporten for 2022, er foretaget følgende korrektioner i sammenligningstallene for 2022:

- Selskabets udbytter fra kapitalinteresser var indregnet under andre finansielle indtægter og fratrukket indregnet resultat fra kapitalinteresser, hvor resultatet i stedet skulle været indregnet fuldt ud under resultat af kapitalinteresser. Ændringen har reduceret andre finansielle indtægter med tkr. 4.592 og tilsvarende forøget resultat af kapitalinteresser. Ændringen har ikke haft effekt på årets resultat.

- Selskabets udbytter fra kapitalinteresser, der var udloddet på generalforsamlingen i 2023, var i årsrapporten for 2022 indregnet som et tilgodehavender hos kapitalinteresserne, hvor det i stedet skulle have været en del af den indregnede indre værdi under kapitalandele i kapitalinteresser. Ændringen har reduceret tilgodehavende hos kapitalinteresser med tkr. 2.083 og tilsvarende forøget kapitalindele i kapitalinteresser.

### 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, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

## Anvendt regnskabspraksis

---

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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter og eksterne omkostninger.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame og administration

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer og operationelle leasingomkostninger.

### Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.



## Anvendt regnskabspraksis

---

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

### Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder og kapitalinteresser

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte tilknyttede virksomheders resultat efter skat efter fuld eliminering af intern avance eller tab og fradrag af afskrivning på goodwill og tillæg af negativ goodwill.

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af kapitalinteressernes resultat efter skat efter eliminering af forholdsmæssig andel af intern avance eller tab og fradrag af afskrivning på goodwill og tillæg af negativ goodwill.

### Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

Modervirksomheden og de danske tilknyttede virksomheder er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske virksomheder. Modervirksomheden er administrationselskab for sambeskatningen og afregner som følge heraf alle betalinger af selskabsskat med skattemyndighederne.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

## Balancen

### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet 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 en afkastbaseret model som 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, f.eks. faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under "omkostninger vedrørende investeringsejendomme".

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdireguleringer af investeringsejendomme".

### Finansielle anlægsaktiver

#### Kapitalandele i tilknyttede virksomheder og kapitalinteresser

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder og kapitalinteresser indregnes og måles efter den indre værdis metode. Indre værdis metode anvendes som en konsolideringsmetode.

I balancen indregnes kapitalandele i tilknyttede virksomheder og kapitalinteresser til den forholdsmæssige andel af virksomhedens regnskabsmæssige indre værdi. Denne opgøres efter modervirksomhedens regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab samt med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden. Negativ goodwill indregnes i resultatopgørelsen ved købet af kapitalandelen. Vedrører den negative goodwill overtagne eventualforpligtelser, indtægtsføres negativ goodwill først, når eventualforpligtelserne er afviklet eller bortfaldet.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder og kapitalinteresser med regnskabsmæssig negativ indre værdi måles til 0 kr., og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives, i det omfang tilgodehavendet er uerholdeligt. I det omfang modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække en underbalance, der overstiger tilgodehavendet, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder og kapitalinteresser overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen. Udbytter fra tilknyttede virksomheder, der forventes vedtaget inden godkendelsen af nærværende årsrapport, bindes ikke på opskrivningsreserven. Reserven reguleres med andre egenkapitalbevægelser i tilknyttede virksomheder og kapitalinteresser.

Nyerhvervede eller nystiftede virksomheder indregnes i årsregnskabet fra anskaffelsestidspunktet. Solgte eller afviklede virksomheder indregnes frem til afståelsestidspunktet.

### Andre værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, der er indregnet under anlægsaktiver, omfatter børsnoterede obligationer og aktier, der måles til dagsværdi på balancedagen. Børsnoterede værdipapirer måles til børskurs.

Andre værdipapirer, som ikke er børsnoterede, måles til kostpris. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

### Tilgodehavender

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

Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab. Virksomheden har valgt at anvende IAS 39 som fortolkningsgrundlag ved indregning af nedskrivning af finansielle aktiver, hvilket betyder, at der skal 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.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

### Egenkapital

#### Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode

Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode omfatter nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder, associerede virksomheder og kapitalinteresser 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.

### Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Selskabsskat og udskudt skat

Start Invest ApS hæfter som administrationselskab for dattervirksomhedernes selskabsskatter over for skattemyndighederne.

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

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skatemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som "Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder" eller "Skyldig skat hos tilknyttede virksomheder".

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skatemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen. Udskudt skat måles til nettorealiseringsværdi.

Der foretages regulering af udskudt skat vedrørende foretagne eliminerings af urealiserede koncerninterne avancer og -tab.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, der med balance dagens 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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skatemæssigt 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 nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

### Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.