

# Investeringselskabet af 26.09.1995 ApS

Vesterå 14  
9000 Aalborg

CVR-nr. 18 68 74 02

## Årsrapport for 2019/20

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsam-  
ling den 15. marts 2021

---

Rene Steinfeldt Sørensen  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september	10
Balance 30. september	11
Noter til årsrapporten	13

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2019 - 30. september 2020 for Investeringselskabet af 26.09.1995 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2020 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2019 - 30. september 2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 8. marts 2021

### Direktion

Rene Steinfeldt Sørensen

Bruno Benzon

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

## *Til kapitalejerne i Investeringselskabet af 26.09.1995 ApS*

### **Konklusion**

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Investeringselskabet af 26.09.1995 ApS for regnskabsåret 1. oktober 2019 - 30. september 2020, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2019 - 30. september 2020 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### **Grundlag for konklusion**

Vi har udført vor udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisorerers standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vort 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 internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vore øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vor opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vor konklusion.

### **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 den udvidede gennemgang af årsregnskabet**

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

Vor konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vor udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vort ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vor viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vort ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vor 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 8. marts 2021

Revicor  
Godkendt revisionsanpartsselskab  
CVR-nr. 13 92 92 97

Jørgen E. Paulsen  
Registeret revisor  
MNE-nr. mne4334

## Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	Investeringselskabet af 26.09.1995 ApS Vesterå 14 9000 Aalborg
	Telefon: 22 21 88 00
	CVR-nr.: 18 68 74 02
	Regnskabsperiode: 1. oktober 2019 - 30. september 2020
	Hjemsted: Aalborg Kommune
<b>Direktion</b>	Rene Steinfeldt Sørensen Bruno Benzon
<b>Revisor</b>	Revicor Godkendt revisionsanpartsselskab Hobrovej 317 9200 Aalborg SV

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er investering i og drift af fast ejendom, handel og dermed beslægtet virksomhed.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2019/20 udviser et overskud på kr. 185.131, og selskabets balance pr. 30. september 2020 udviser en egenkapital på kr. 4.752.756.

### Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Investeringselskabet af 26.09.1995 ApS for 2019/20 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2019/20 er aflagt i kr.

Selskabet har i henhold til årsregnskabslovens §110, stk. 1 undladt at udarbejde koncernregnskab.

### Generelt om indregning og måling

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

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

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttoresultat udgør lejeindtægter med fradrag af ejendomsudgifter og andre eksterne omkostninger.

### Lejeindtægter

Indtægter ved udleje af lokaler, indregnes i resultatopgørelsen med den del der vedrører regnskabsåret.



## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Ejendomsudgifter**

Ejendomsudgifter er de omkostninger der er anvendt for at opnå årets nettoomsætning.

### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, lokaler mv.

### **Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

### **Resultat af kapitalandele i dattervirksomheder**

I virksomhedens resultatopgørelse indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte dattervirksomheders resultat efter skat efter fuld eliminering af intern avance/tab.

### **Skat af årets resultat**

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

Virksomheden er administrationselskab for sambeskatningen og afregner som følge heraf alle betalinger af selskabsskat med skattemyndighederne.

Årets skat, som 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.

## **Balancen**

### **Materielle anlægsaktiver**

Investeringsjendomme samt andre anlæg, driftsmidler og inventar måles ved første indregning til kostpris, herefter til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

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

## Anvendt regnskabspraksis

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	50 år	86 %
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år	0 %

Brugstiden og restværdien revurderes årligt. En ændring behandles som et regnskabsmæssigt skøn, og indvirkningen på afskrivninger indregnes fremadrettet.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsomkostninger.

### Kapitalandele i dattervirksomheder

Kapitalandele i dattervirksomheder måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes indre værdi.

Nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder bindes som reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode under egenkapitalen, i det omfang den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen.

### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver samt kapitalandele i dattervirksomheder vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv eller gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdi fratrukket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelse af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Værdipapirer**

Værdipapirer, der består af børsnoterede aktier, måles til dagsværdi på balancedagen.

### **Egenkapital**

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

Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode i selskabets årsregnskab omfatter nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder i forhold til kostpris.

#### **Selskabsskat og udskudt skat**

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

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

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

#### **Gældsforpligtelser**

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

## Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september

	<u>Note</u>	<u>2019/20</u> kr.	<u>2018/19</u> kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>613.366</b>	<b>684.148</b>
Personaleomkostninger	1	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Resultat før af- og nedskrivninger</b>		<b>613.366</b>	<b>684.148</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		<u>-31.422</u>	<u>-30.355</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>581.944</b>	<b>653.793</b>
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		-459	-15.379
Finansielle indtægter	2	2.116	161.035
Finansielle omkostninger	3	<u>-348.430</u>	<u>-123.455</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>235.171</b>	<b>675.994</b>
Skat af årets resultat		<u>-50.040</u>	<u>30.096</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>185.131</u></b>	<b><u>706.090</u></b>
Overført resultat		<u>185.131</u>	<u>706.090</u>
		<b><u>185.131</u></b>	<b><u>706.090</u></b>

## Balance 30. september

	<u>Note</u>	<u>2019/20</u> kr.	<u>2018/19</u> kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme		14.065.300	14.095.655
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		<u>30.933</u>	<u>0</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b><u>14.096.233</u></b>	<b><u>14.095.655</u></b>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	4	<u>560.777</u>	<u>561.236</u>
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b><u>560.777</u></b>	<b><u>561.236</u></b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b><u>14.657.010</u></b>	<b><u>14.656.891</u></b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		2.205.956	2.116.034
Andre tilgodehavender		182.022	182.000
Udskudt skatteaktiv		0	30.096
Periodeafgrænsningsposter		<u>24.038</u>	<u>39.475</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<b><u>2.412.016</u></b>	<b><u>2.367.605</u></b>
Værdipapirer		<u>3.495</u>	<u>23.265</u>
<b>Værdipapirer</b>		<b><u>3.495</u></b>	<b><u>23.265</u></b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b><u>9.214</u></b>	<b><u>277</u></b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b><u>2.424.725</u></b>	<b><u>2.391.147</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b><u>17.081.735</u></b>	<b><u>17.048.038</u></b>

## Balance 30. september

	<u>Note</u>	<u>2019/20</u> kr.	<u>2018/19</u> kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		200.000	200.000
Overført resultat		4.552.756	4.367.625
<b>Egenkapital</b>	5	<b>4.752.756</b>	<b>4.567.625</b>
Hensættelse til udskudt skat		19.944	0
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b>19.944</b>	<b>0</b>
Gæld til realkreditinstitutter		5.117.847	5.434.981
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	6	<b>5.117.847</b>	<b>5.434.981</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	6	321.569	323.688
Banker		960.539	2.076.114
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		2.276.003	2.223.995
Anden gæld		3.189.231	2.185.248
Periodeafgrænsningsposter		185.806	83.717
Deposita		258.040	152.670
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>7.191.188</b>	<b>7.045.432</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>12.309.035</b>	<b>12.480.413</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>17.081.735</b>	<b>17.048.038</b>
Eventualforpligtelser	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

## Noter

	<u>2019/20</u>	<u>2018/19</u>
	kr.	kr.
<b>1 Personalemkostninger</b>		
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>2</u>	<u>2</u>
<b>2 Finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	2.116	2.008
Andre finansielle indtægter	<u>0</u>	<u>159.027</u>
	<b><u>2.116</u></b>	<b><u>161.035</u></b>
<b>3 Finansielle omkostninger</b>		
Andre finansielle omkostninger	348.230	123.455
Rentetillæg selskabsskat	<u>200</u>	<u>0</u>
	<b><u>348.430</u></b>	<b><u>123.455</u></b>
<b>4 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder</b>		
Kostpris 1. oktober 2019	<u>2.125.000</u>	<u>2.125.000</u>
Kostpris 30. september 2020	<u>2.125.000</u>	<u>2.125.000</u>
Værdireguleringer 1. oktober 2019	-1.563.764	-1.548.385
Årets resultat	<u>-459</u>	<u>-15.379</u>
Værdireguleringer 30. september 2020	<u>-1.564.223</u>	<u>-1.563.764</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. september 2020</b>	<b><u>560.777</u></b>	<b><u>561.236</u></b>

## Noter

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder specificerer sig således:

<u>Navn</u>	<u>Hjemsted</u>	<u>Ejerandel</u>
Casa Bellevue ApS	Aalborg	100%



## Noter

### 5 Egenkapital

	Virksomheds- kapital	Overført re- sultat	I alt
Egenkapital 1. oktober 2019	200.000	4.367.625	4.567.625
Årets resultat	0	185.131	185.131
<b>Egenkapital 30. september 2020</b>	<b>200.000</b>	<b>4.552.756</b>	<b>4.752.756</b>

### 6 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. oktober 2019	Gæld 30. september 2020	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	5.758.669	5.439.416	321.569	3.797.593
	<b>5.758.669</b>	<b>5.439.416</b>	<b>321.569</b>	<b>3.797.593</b>

### 7 Eventualforpligtelser

Selskabet er som administrationsselskab sambeskattet med øvrige danske tilknyttede virksomheder, og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabskat samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties.

Selskabet har over for tilknyttet virksomhed afgivet støtte- og tilbagetrædelseserklæring.

### 8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 5.439, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2020 udgør t.kr. 9.508.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve for i alt tkr. 700 i ovenstående grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2020 udgør tkr. 1.806. Heraf er deponeret ejerpantebreve for tkr. 700 til sikkerhed for bankgæld.