

Investeringselskabet af 26.09.1995 ApS

Vesterå 14
9000 Aalborg

CVR-nr. 18 68 74 02

Årsrapport for 2020/21

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsam-
ling den 10. marts 2022

Rene Steinfeldt Sørensen
dirigent

Indholdsfortegnelse

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

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2020 - 30. september 2021 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 2021 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2020 - 30. september 2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 7. februar 2022

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 2020 - 30. september 2021, 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2020 - 30. september 2021 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorerers etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vore øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. 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 7. februar 2022

Revicor
Godkendt revisionsanpartsselskab
CVR-nr. 13 92 92 97

Jørgen E. Paulsen
Registeret revisor
MNE-nr. mne4334

Selskabsoplysninger

| | |
|------------------|--|
| Selskabet | Investeringselskabet af 26.09.1995 ApS Vesterå 14 9000 Aalborg |
| | Telefon: 22 21 88 00 |
| | CVR-nr.: 18 68 74 02 |
| | Regnskabsperiode: 1. oktober 2020 - 30. september 2021 |
| | Hjemsted: Aalborg Kommune |
| Direktion | Rene Steinfeldt Sørensen Bruno Benzou |
| Revisor | 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 2020/21 udviser et overskud på kr. 386.759, og selskabets balance pr. 30. september 2021 udviser en egenkapital på kr. 5.139.515.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Investeringselskabet af 26.09.1995 ApS for 2020/21 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 2020/21 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.

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

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige 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.

Anvendt regnskabspraksis

Lejeindtægter

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

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 administrationsselskab 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.

Anvendt regnskabspraksis

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

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.

Anvendt regnskabspraksis

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

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

Investeringselskabet af 26.09.1995 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 samt for betalte acontoskatter.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som 'Tilgodehavende sambeskatningsbidrag' eller 'Skyldige sambeskatningsbidrag'.

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 netrealisationsværdi.

Gældsforpligtelser

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

Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september

| | <u>Note</u> | <u>2020/21</u> kr. | <u>2019/20</u> kr. |
|---|-------------|-----------------------|-----------------------|
| Bruttofortjeneste | | 871.499 | 613.366 |
| Personaleomkostninger | 1 | <u>0</u> | <u>0</u> |
| Resultat før af- og nedskrivninger | | 871.499 | 613.366 |
| Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver | | <u>-36.755</u> | <u>-31.422</u> |
| Resultat før finansielle poster | | 834.744 | 581.944 |
| Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder | | -97.089 | -459 |
| Finansielle indtægter | 2 | 4.843 | 2.116 |
| Finansielle omkostninger | | <u>-219.269</u> | <u>-348.430</u> |
| Resultat før skat | | 523.229 | 235.171 |
| Skat af årets resultat | | <u>-136.470</u> | <u>-50.040</u> |
| Årets resultat | | <u>386.759</u> | <u>185.131</u> |
| Overført resultat | | <u>386.759</u> | <u>185.131</u> |
| | | <u>386.759</u> | <u>185.131</u> |

Balance 30. september

| | <u>Note</u> | <u>2020/21</u> kr. | <u>2019/20</u> kr. |
|--|-------------|--------------------------|--------------------------|
| Aktiver | | | |
| Investeringsejendomme | | 14.034.945 | 14.065.300 |
| Andre anlæg, driftsmateriel og inventar | | <u>24.533</u> | <u>30.933</u> |
| Materielle anlægsaktiver | | <u>14.059.478</u> | <u>14.096.233</u> |
| Kapitalandele i tilknyttede virksomheder | 3 | <u>463.687</u> | <u>560.777</u> |
| Finansielle anlægsaktiver | | <u>463.687</u> | <u>560.777</u> |
| Anlægsaktiver i alt | | <u>14.523.165</u> | <u>14.657.010</u> |
| Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder | | 2.403.235 | 2.205.956 |
| Andre tilgodehavender | | 182.000 | 182.022 |
| Periodeafgrænsningsposter | | <u>61.110</u> | <u>24.038</u> |
| Tilgodehavender | | <u>2.646.345</u> | <u>2.412.016</u> |
| Værdipapirer | | <u>21</u> | <u>3.495</u> |
| Værdipapirer | | <u>21</u> | <u>3.495</u> |
| Likvide beholdninger | | <u>408</u> | <u>9.214</u> |
| Omsætningsaktiver i alt | | <u>2.646.774</u> | <u>2.424.725</u> |
| Aktiver i alt | | <u>17.169.939</u> | <u>17.081.735</u> |

Balance 30. september

| | <u>Note</u> | <u>2020/21</u> kr. | <u>2019/20</u> kr. |
|--|-------------|--------------------------|--------------------------|
| Passiver | | | |
| Virksomhedskapital | | 200.000 | 200.000 |
| Overført resultat | | 4.939.515 | 4.552.756 |
| Egenkapital | 4 | <u>5.139.515</u> | <u>4.752.756</u> |
| Hensættelse til udskudt skat | | 156.414 | 19.944 |
| Hensatte forpligtelser i alt | | <u>156.414</u> | <u>19.944</u> |
| Gæld til realkreditinstitutter | | 4.797.365 | 5.117.847 |
| Langfristede gældsforpligtelser | 5 | <u>4.797.365</u> | <u>5.117.847</u> |
| Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser | 5 | 322.185 | 321.569 |
| Banker | | 1.807.931 | 960.539 |
| Gæld til selskabsdeltagere og ledelse | | 2.338.445 | 2.276.003 |
| Anden gæld | | 2.166.803 | 3.189.231 |
| Periodeafgrænsningsposter | | 183.241 | 185.806 |
| Deposita | | 258.040 | 258.040 |
| Kortfristede gældsforpligtelser | | <u>7.076.645</u> | <u>7.191.188</u> |
| Gældsforpligtelser i alt | | <u>11.874.010</u> | <u>12.309.035</u> |
| Passiver i alt | | <u>17.169.939</u> | <u>17.081.735</u> |

Noter

| | <u>2020/21</u> | <u>2019/20</u> |
|--|----------------|----------------|
| | kr. | kr. |
| 1 Personalemkostninger | | |
| Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere | <u>2</u> | <u>2</u> |

Selskabets ledelse har været ulønnet ansat i regnskabsåret.

| | <u>2020/21</u> | <u>2019/20</u> |
|---|---------------------|---------------------|
| | kr. | kr. |
| 2 Finansielle indtægter | | |
| Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder | 2.279 | 2.116 |
| Andre finansielle indtægter | <u>2.564</u> | <u>0</u> |
| | <u>4.843</u> | <u>2.116</u> |

| | | |
|---|-----------------------|-----------------------|
| 3 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder | | |
| Kostpris 1. oktober 2020 | <u>2.125.000</u> | <u>2.125.000</u> |
| Kostpris 30. september 2021 | <u>2.125.000</u> | <u>2.125.000</u> |
| Værdireguleringer 1. oktober 2020 | -1.564.224 | -1.563.764 |
| Årets resultat | <u>-97.089</u> | <u>-459</u> |
| Værdireguleringer 30. september 2021 | <u>-1.661.313</u> | <u>-1.564.223</u> |
| Regnskabsmæssig værdi 30. september 2021 | <u>463.687</u> | <u>560.777</u> |

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder specificerer sig således:

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

Noter

4 Egenkapital

| | Virksomheds- kapital | Overført resultat | I alt |
|---------------------------------------|-------------------------|----------------------|------------------|
| Egenkapital 1. oktober 2020 | 200.000 | 4.552.756 | 4.752.756 |
| Årets resultat | 0 | 386.759 | 386.759 |
| Egenkapital 30. september 2021 | 200.000 | 4.939.515 | 5.139.515 |

5 Langfristede gældsforpligtelser

| | Gæld 1. oktober 2020 | Gæld 30. september 2021 | Afdrag næste år | Restgæld efter 5 år |
|--------------------------------|----------------------------|-------------------------------|--------------------|------------------------|
| Gæld til realkreditinstitutter | 5.439.416 | 5.119.550 | 322.185 | 3.474.580 |
| | 5.439.416 | 5.119.550 | 322.185 | 3.474.580 |

6 Eventualforpligtelser

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

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

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 5.120, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2021 udgør t.kr. 9.487.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve for i alt tkr. 700 i ovenstående grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2021 udgør tkr. 1.801. Heraf er deponeret ejerpantebreve for tkr. 700 til sikkerhed for bankgæld.