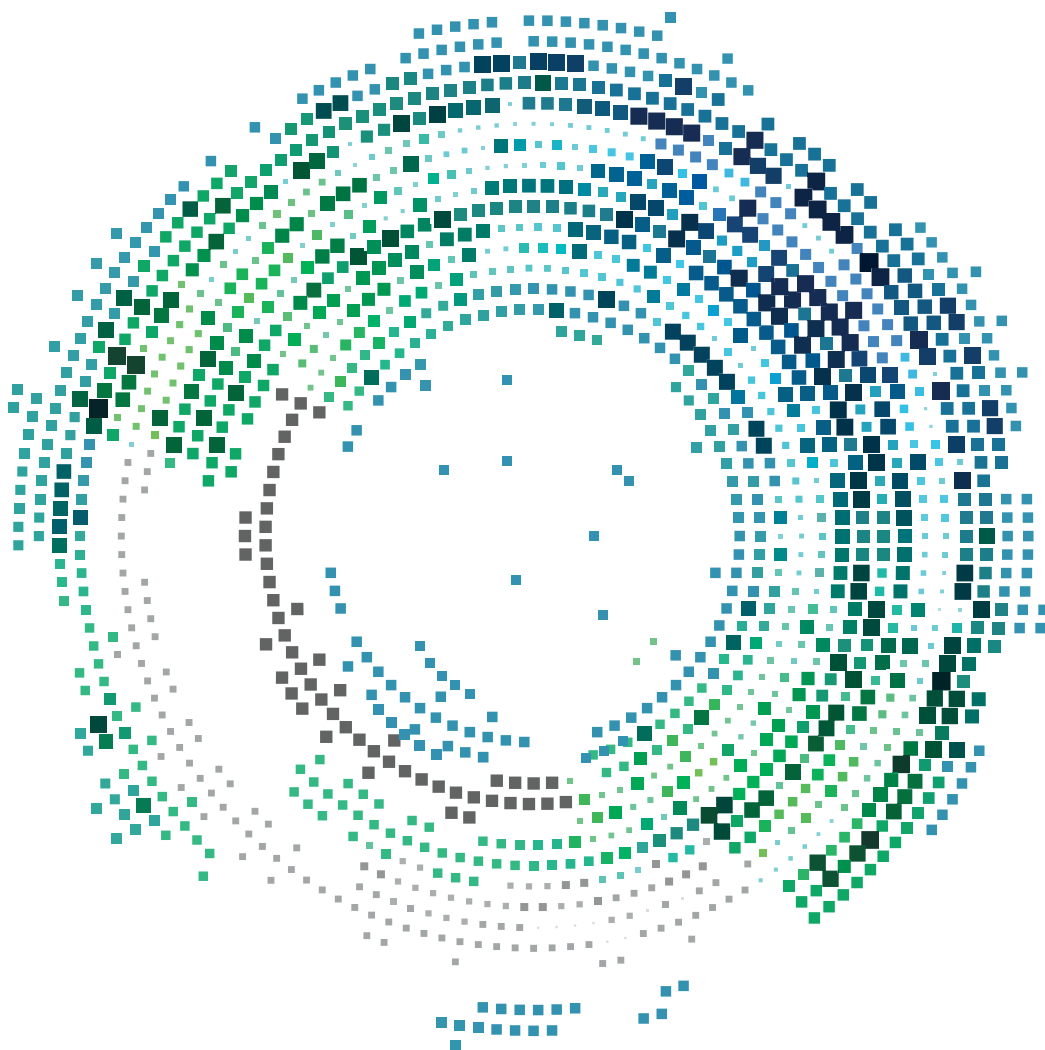




**Investeringselskabet af 26.
september 1977 ApS**

Valdemarsgade 7
8000 Aarhus C
CVR-nr. 83014210

Årsrapport 01.07.2019 - 30.06.2020

Godkendt på selskabets generalforsamling, den
17.11.2020

Jesper Ørskov Nielsen
Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	4
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2019/20	7
Balance pr. 30.06.2020	8
Egenkapitalopgørelse for 2019/20	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	14

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Investeringselskabet af 26. september 1977 ApS

Valdemarsgade 7

8000 Aarhus C

CVR-nr.: 83014210

Hjemsted: Aarhus

Regnskabsår: 01.07.2019 - 30.06.2020

Bestyrelse

Jesper Ørskov Nielsen, formand

Søren Svensson

Steen Rene Nielsen

Direktion

Steen Rene Nielsen

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

City Tower, Værkmestergade 2

8000 Aarhus C

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.07.2019 - 30.06.2020 for Investeringselskabet af 26. september 1977 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.06.2020 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.07.2019 - 30.06.2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 17.11.2020

Direktion

Steen Rene Nielsen

Bestyrelse

Jesper Ørskov Nielsen
formand

Søren Svensson

Steen Rene Nielsen

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejerne i Investeringsselskabet af 26. september 1977 ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Investeringsselskabet af 26. september 1977 ApS for regnskabsåret 01.07.2019 - 30.06.2020, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder 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. 30.06.2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.07.2019 - 30.06.2020 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 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. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores 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

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.

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.

Aarhus, den 17.11.2020

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

Jens Lauridsen

Statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne34323

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet består i udlejning af fast ejendom, samt investering i hermed beslægtede virksomheder.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat blev et overskud på 660 t.kr., hvilket af ledelsen anses for tilfredsstillende.

Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

Resultatopgørelse for 2019/20

	Note	2019/20 kr.	2018/19 kr.
Bruttofortjeneste/-tab		904.984	965.710
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		541.504	450.435
Andre finansielle indtægter	1	1.660	0
Andre finansielle omkostninger	2	(233.185)	(274.999)
Resultat før dagsværdireguleringer og skat		1.214.963	1.141.146
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		(327.000)	(1.566.000)
Resultat før skat		887.963	(424.854)
Skat af årets resultat	3	(227.500)	156.000
Årets resultat		660.463	(268.854)
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		660.463	(268.854)
Resultatdisponering		660.463	(268.854)

Balance pr. 30.06.2020

Aktiver

	Note	2019/20 kr.	2018/19 kr.
Investeringsejendomme		29.881.000	30.208.000
Materielle aktiver	4	29.881.000	30.208.000
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		11.626.294	11.084.790
Finansielle aktiver	5	11.626.294	11.084.790
Anlægsaktiver		41.507.294	41.292.790
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		141.874	0
Andre tilgodehavender		252.601	196.532
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		0	140.214
Tilgodehavender		394.475	336.746
Likvide beholdninger		2.638.153	1.962.340
Omsætningsaktiver		3.032.628	2.299.086
Aktiver		44.539.922	43.591.876

Passiver

	Note	2019/20 kr.	2018/19 kr.
Virksomhedskapital		200.000	200.000
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		502.587	242.083
Øvrige reserver		7.834.965	7.620.085
Overført overskud eller underskud		15.352.989	15.167.910
Egenkapital		23.890.541	23.230.078
Udskudt skat		5.414.000	5.425.000
Hensatte forpligtelser		5.414.000	5.425.000
Gæld til realkreditinstitutter		9.098.202	9.138.130
Skyldige sambeskatningsbidrag		238.500	229.000
Langfristede gældsforpligtelser	6	9.336.702	9.367.130
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	6	39.324	38.356
Deposita		730.938	686.711
Leverandører af varer og tjenesteydelser		104.920	168.534
Gæld til tilknyttede virksomheder		200.942	193.213
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		4.593.555	3.813.904
Skyldige sambeskatningsbidrag		229.000	0
Anden gæld		0	668.950
Kortfristede gældsforpligtelser		5.898.679	5.569.668
Gældsforpligtelser		15.235.381	14.936.798
Passiver		44.539.922	43.591.876
Eventualforpligtelser	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

Egenkapitalopgørelse for 2019/20

	Virksomheds- kapital kr.	Reserve for nettoopskriv- ning efter indre værdis metode kr.	Øvrige reserver kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	200.000	242.083	7.620.085	15.167.910	23.230.078
Årets resultat	0	260.504	214.880	185.079	660.463
Egenkapital ultimo	200.000	502.587	7.834.965	15.352.989	23.890.541

Noter

1 Andre finansielle indtægter

	2019/20 kr.	2018/19 kr.
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	1.660	0
	1.660	0

2 Andre finansielle omkostninger

	2019/20 kr.	2018/19 kr.
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	7.729	4.033
Renteomkostninger i øvrigt	110.431	159.376
Øvrige finansielle omkostninger	115.025	111.590
	233.185	274.999

3 Skat af årets resultat

	2019/20 kr.	2018/19 kr.
Aktuel skat	238.500	229.000
Ændring af udskudt skat	(11.000)	(385.000)
	227.500	(156.000)

4 Materielle aktiver

	Investerings- ejendomme kr.
Kostpris primo	15.319.597
Kostpris ultimo	15.319.597
Dagsværdireguleringer primo	14.888.403
Årets dagsværdireguleringer	(327.000)
Dagsværdireguleringer ultimo	14.561.403
Regnskabsmæssig værdi ultimo	29.881.000

Selskabets investeringsejendomme er beliggende i Aarhus C og har 1 erhvervslejemål og 16 boliglejemål.

Der er usikkerhed vedrørende måling af investeringsejendomme, idet værdiansættelsen er fastsat ud fra forventninger til ejendommenes driftsafkast og et fastsat afkastkrav, hvormed værdiansættelsen er baseret på regnskabsmæssige skøn.

Selskabets foretager årligt en individuel måling af investeringsejendommene på grundlag af en afkastbaseret model, som tager udgangspunkt i ejendommenes forventede driftsafkast før finansiering.

Ejendommenes forventede driftsafkast kapitaliseres med et afkastkrav, som fastsættes af ledelsen på grundlag af udviklingen i markedsforholdene for salg af ejendomme. Pr. 30. juni 2020 er selskabets ejendomme af ledelsen værdiansat ud fra nedenstående afkastkrav:

Bolig- og erhvervsejendomme beliggende i Aarhus C 3,75 %

Vurderingen af afkastprocenten for hver ejendom er baseret på informationer om den generelle regionale udvikling i afkastkrav samt relevante lokale forhold om den pågældende ejendomstype.

De anvendte afkastkrav var for regnskabsåret 2018/19 på 3,75 %, mens de for indeværende år igen er fastsat til 3,75 %. En stigning i afkastkrav på 0,5 %- point formindsker dagsværdien af ejendommene med 3.516 t.kr. før skat. En formindskelse i afkastkrav på 0,5 %- point forøger dagsværdien af ejendommene med 4.597 t.kr. før skat.

Den faktiske leje pr. m2 for ejendommene udgør gennemsnitligt 1.108 kr. mod 1.081 kr. sidste år. Størrelsen på ejendommene udgør 1.476 m2, hvoraf 1.325 m2 udgøres af beboelse og 151 m2 udgøres af erhverv. Ejendommene har været udlejet hele året. Selskabet har indgået lejekontrakter med lejere med en opsigelsesperiode på mellem 3 og 6 måneder.

Ledelsen vurderer, at selskabets investeringsejendomme er forsvarligt målt under hensyntagen til den nuværende markedssituation.

5 Finansielle aktiver

	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder kr.
Kostpris primo	5.370.000
Kostpris ultimo	5.370.000
Opskrivninger primo	5.714.790
Andel af årets resultat	541.504
Opskrivninger ultimo	6.256.294
Regnskabsmæssig værdi ultimo	11.626.294

6 Langfristede forpligtelser

	Forfald inden for 12 måneder 2019/20 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2018/19 kr.	Forfald efter 12 måneder 2019/20 kr.	Restgæld efter 5 år 2019/20 kr.
Gæld til realkreditinstitutter	39.324	38.356	9.098.202	8.940.906
Skyldige sambeskatningsbidrag	0	0	238.500	0
	39.324	38.356	9.336.702	8.940.906

7 Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Urbano Holding ApS som administrationsselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. De sambeskattede selskabers samlede kendte nettoforpligtelse i sambeskatningen fremgår af administrationsselskabets årsregnskab.

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld og gæld til Grundejernes Investeringsfond er sikret ved pant i selskabets ejendomme.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte investeringsejendomme udgør 29.881 t.kr.

Derudover er tinglyst pant i ejendom medtaget under kapitalandele i tilknyttede virksomheder for mellemværende med kreditinstitutter for den enkelte ejendom.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

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

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning, andre eksterne omkostninger og ejendomsomkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning ved salg af handelsvarer og færdigvarer indregnes i resultatopgørelsen, når levering og risikoovergang til køber har fundet sted. Nettoomsætning indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget og måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder lokaleomkostninger, kontorholdsomkostninger og administrationsomkostninger mv.

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der er medgået til drift af virksomhedens ejendomsportefølje i regnskabsåret, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter og el, vand og varme, der ikke er opkrævet direkte hos lejerne.

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder omfatter den forholdsmæssige andel af de enkelte virksomheders resultat efter fuld eliminering af interne avancer og tab.

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter, herunder renteindtægter fra tilknyttede virksomheder mv.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra tilknyttede virksomheder mv.

Skat

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

Selskabet er sambeskattet med dets moderselskab. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

Balancen**Investeringsejendomme**

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommenes købspris tillagt direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til 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 den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme. Beregningen 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, eksempelvis faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l.

Regnskabsårets regulering af ejendommenes dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder indregnes og måles i modervirksomhedens regnskab efter den indre værdis metode (equity-metoden). Dette indebærer, at kapitalandelene måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi.

Nettoopskrivningen af kapitalandele i tilknyttede virksomheder overføres i forbindelse med resultatdisponeringen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode under egenkapitalen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Tilgodehavende og skyldig sambeskatningsbidrag

Aktuelle skyldige sambeskatningsbidrag eller tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.