

Investeringselskabet af 15/9 2007 Esbjerg ApS

Gl Guldagervej 48, 6710 Esbjerg V
CVR-nr. 30 83 02 02

Årsrapport 2024/25

1. oktober - 30. september

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling, den 23. marts 2026

Glenn Carsten Macartney

BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Dokken 8
DK-6700 Esbjerg
CVR-nr. 45 71 93 75

Tlf.: 75 18 16 66
esbjerg@bdo.dk
www.bdo.dk

The BDO logo is positioned on a large red triangle that points towards the bottom-left corner of the page. The logo itself consists of the letters 'BDO' in a bold, white, sans-serif font, with a vertical bar to the left of the 'B' and a horizontal bar below the 'O'.

BDO

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger	3
Erklæringer	
Ledespåtegning	4
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	5-6
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning	7
Årsregnskab 1. oktober 2024 - 30. september 2025	
Resultatopgørelse	8
Balance	9-10
Egenkapitalopgørelse	11
Noter	12-13
Anvendt regnskabspraksis	14-16

BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab, en danskejet revisions- og rådgivningsvirksomhed, er medlem af BDO International Limited - et UK-baseret selskab med begrænset hæftelse - og en del af det internationale BDO netværk bestående af uafhængige medlemsfirmaer.

Selskabsoplysninger

Selskabet Investeringsselskabet af 15/9 2007 Esbjerg ApS
 Gl Guldagervej 48
 6710 Esbjerg V

 CVR-nr.: 30 83 02 02
 Stiftet: 15. september 2007
 Kommune: Esbjerg
 Regnskabsår: 1. oktober 2024 - 30. september 2025

Direktion Glenn Carsten Macartney

Revision BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
 Dokken 8
 6700 Esbjerg

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2024 - 30. september 2025 for Investeringselskabet af 15/9 2007 Esbjerg ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2024 - 30. september 2025.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Esbjerg, den 23. marts 2026

Direktion:

Glenn Carsten Macartney

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejeren i Investeringsselskabet af 15/9 2007 Esbjerg ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Investeringsselskabet af 15/9 2007 Esbjerg ApS for regnskabsåret 1. oktober 2024 - 30. september 2025, 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. september 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2024 - 30. september 2025 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.

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.

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

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.

Esbjerg, den 23. marts 2026

BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 45 71 93 75

Stig Petersen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne35464

Christian Holdensen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne49072

Ledelsesberetning

Væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet består i besiddelse af kapitalandele samt udlejning af ejendom.

Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september

	Note	2024/25 kr.	2023/24 kr.
Bruttofortjeneste		361.513	345.267
Personaleomkostninger	1	-1.550	0
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-52.619	-52.619
Driftsresultat		307.344	292.648
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		69.007.500	49.684.000
Andre finansielle indtægter		63.305	105.723
Øvrige finansielle omkostninger		-363.567	-41.529
Resultat før skat		69.014.582	50.040.842
Skat af årets resultat	2	-55.942	-66.308
Årets resultat		68.958.640	49.974.534

Forslag til resultatdisponering

Ekstraordinært udbytte		30.000.000	0
Henlæggelser til reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		69.007.500	49.684.000
Overført resultat		-30.048.860	290.534
I alt		68.958.640	49.974.534

Balance 30. september

Aktiver

	Note	2025 kr.	2024 kr.
Investeringsejendomme		10.107.568	10.160.187
Materielle anlægsaktiver	3	10.107.568	10.160.187
Kapitalandele i associerede virksomheder		225.499.000	191.390.000
Finansielle anlægsaktiver	4	225.499.000	191.390.000
Anlægsaktiver		235.606.568	201.550.187
Andre værdipapirer og kapitalandele	5	1.258.192	1.478.050
Værdipapirer og kapitalandele		1.258.192	1.478.050
Likvide beholdninger		1.448.156	271.765
Omsætningsaktiver		2.706.348	1.749.815
Aktiver		238.312.916	203.300.002

Balance 30. september

Passiver

	Note	2025 kr.	2024 kr.
Anpartskapital		125.000	125.000
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		225.436.500	191.327.500
Overført resultat		7.105.604	5.904.464
Egenkapital		232.667.104	197.356.964
<hr/>			
Gæld til realkreditinstitutter		5.164.422	5.350.898
Selskabsskat		48.120	62.308
Langfristede gældsforpligtelser	6	5.212.542	5.413.206
<hr/>			
Gæld til realkreditinstitutter		240.235	301.605
Leverandører af varer og tjenesteydelser		12.500	27.500
Gæld til virksomhedssdeltagere og ledelse		9.875	40.875
Selskabsskat		62.308	60.500
Anden gæld		352	352
Deposita		108.000	99.000
Kortfristede gældsforpligtelser		433.270	529.832
Gældsforpligtelser		5.645.812	5.943.038
<hr/>			
Passiver		238.312.916	203.300.002

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

7

Egenkapitalopgørelse

kr.	Anparts kapital	Reserve fo nettoopskrivnin efter indr værdi's metod	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabsåret	I alt
Egenkapital 1. oktober 2024	125.000	191.327.500	5.904.464	0	197.356.964
Forslag til resultatdisponering		69.007.500	-30.048.860	30.000.000	68.958.640
Transaktioner med ejere					
Ekstraordinært udbytte				-30.000.000	-30.000.000
Andre lovpligtige bindinger					
Valutakursreguleringer		-3.677.000			-3.677.000
Andre reg. af indre værdi		28.500			28.500
Overførsler					
Modt./dekl. udbytte		-31.250.000	31.250.000		0
Egenkapital 30. september 2025	125.000	225.436.500	7.105.604	0	232.667.104

Noter

	2024/25 kr.	2023/24 kr.
1 Personalemkostninger		
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit:	0	0
Andre omkostninger til social sikring	1.550	0
	1.550	0

2 Skat af årets resultat		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	53.438	66.308
Regulering skat vedrørende tidligere år	2.504	0
	55.942	66.308

3 Materielle anlægsaktiver		
kr.		Investerings- ejendomme
Kostpris 1. oktober 2024		10.387.749
Kostpris 30. september 2025		10.387.749
Af- og nedskrivninger 1. oktober 2024		227.562
Årets afskrivninger		52.619
Af- og nedskrivninger 30. september 2025		280.181
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2025		10.107.568

4 Finansielle anlægsaktiver		
kr.		Kapitalandele i associerede virksomheder
Kostpris 1. oktober 2024		62.500
Kostpris 30. september 2025		62.500
Værdireguleringer 1. oktober 2024		191.327.500
Valutakursregulering		-3.677.000
Udloddet resultat		-31.250.000
Årets resultat		69.007.500
Andre reguleringer		28.500
Værdireguleringer 30. september 2025		225.436.500
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2025		225.499.000

Noter

4 | Finansielle anlægsaktiver (fortsat)

Kapitalandele i associerede virksomheder

Navn og hjemsted	Ejerandel
MacArtney Finance ApS, Esbjerg	50 %

5 | Andre værdipapirer og kapitalandele

Under omsætningsaktiver indgår værdipapirer målt til dagsværdi med følgende beløb:

kr.	Andre værdipapirer
Dagsværdi 30. september 2025	1.482.431
Urealiserede dagsværdireguleringer indregnet i resultatopgørelsen	-219.858

6 | Langfristede gældsforpligtelser

kr.	30/9 2025 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	30/9 2024 gæld i alt
Gæld til realkreditinstitutter	5.404.657	240.235	4.223.460	5.652.503
Selskabsskat	48.120	0	0	62.308
	5.452.777	240.235	4.223.460	5.714.811

7 | Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pantebreve i ejendomme til samlet regnskabsmæssigværdi på 10.108 t.kr.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Investeringselskabet af 15/9 2007 Esbjerg ApS for 2024/25 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Resultatopgørelsen

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter omfatter indtægter af sekundær karakter set i forhold til virksomhedens hovedaktivitet.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration og 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.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere.

Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder

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

Finansielle indtægter og omkostninger

Andre finansielle indtægter består af modtagne udbytter o.l. fra andre værdipapirer og kapitalandele, nettokursgevinster vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver samt godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Andre finansielle omkostninger består af gebyrer og renteudgifter.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning 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 måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede restværdi efter afsluttet brugstid. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen, omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen og omkostninger til klargøring af aktivet indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

	Brugstid
Investeringsjendomme	100 år

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsmkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet med fradrag af afhændelsesomkostninger. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i associerede virksomheder måles i selskabets balance efter den indre værdis metode, der anses som en målemetode.

Kapitalandele i associerede virksomheder måles i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort efter selskabets regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede interne avancer og tab og 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.

Nettopskrivning af kapitalandele i associerede virksomheder overføres under egenkapitalen til reserve for nettopskrivning efter den indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger anskaffelsesværdien.

Fortjeneste og tab ved afhændelse af kapitalandele i associerede virksomheder opgøres som forskellen mellem nettosalgsprisen og den regnskabsmæssige værdi af den afhændede kapitalandel på salgstidspunktet inkl. ikke-afskrevne merværdier og goodwill. Fortjeneste og tab indregnes i resultatopgørelsen under indtægter af kapitalandele.

Kapitalandele i associerede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til 0 kr. Et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives, i det omfang tilgodehavendet er uerholdeligt ud fra et konkret vurderet nedskrivningsbehov. 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

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver samt finansielle anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

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.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdien fratrukket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra fortsat anvendelse af aktivet eller aktivgruppen og det forventede provenu ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid. Der anvendes en diskonteringsrente, som afspejler den risikofri markedsrente og ejernes afkastkrav for tilsvarende aktiver. Vækstraten i terminalperioden fastsættes i overensstemmelse med branchenormen.

Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, indregnet under omsætningsaktiver omfatter børsnoterede obligationer, aktier og andre værdipapirer. Børsnoterede værdipapirer måles til børskurs. Ikke-børsnoterede kapitalandele måles til kostpris. Andre værdipapirer måles til kostpris i det omfang en tilnærmet salgsværdi ikke kan opgøres pålideligt.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante bankindeståender.

Skyldig skat 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.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med 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, således forskellen mellem nettoprovenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Amortiseret kostpris for kortfristede forpligtelser svarer normalt til nominal værdi.