

Aaen & Co.
STATSAUTORISERERE REVISORER

Investeringselskabet af 12. september 2023 ApS

Hjemstedsadresse: Jernbanegade 23B, 4000 Roskilde

CVR-nummer 44 29 57 76

Årsrapport 2025

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2025

This document has esignatur Agreement-ID: 73ecbcj651440294994304

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 14. januar 2026

Ulrik Regaard Larsen
dirigent

Aaen & Co. statsautoriserede revisorer p/s – CVR-nummer 33 24 17 63
Kongevejen 3, 3000 Helsingør - Mileparken 22B, 3. sal, 2740 Skovlunde
Telefon 49 21 06 07 - www.aenco.dk

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	1
Ledelsesberetning	2
Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	4
Regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Egenkapitalopgørelse	11
Noter til årsregnskabet	12

Selskabsoplysninger

Selskabet	Investeringselskabet af 12. september 2023 ApS Jernbanegade 23B 4000 Roskilde Hjemstedskommune: Roskilde
Direktion	Ulrik Regaard Larsen Niels Hauge Kayser
Stiftelsesdato	12. september 2023
Regnskabsår	1. januar - 31. december

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Virksomhedens væsentligste aktiviteter har været direkte eller indirekte, at investere, udleje og udvikle ejendomme samt anden hermed efter direktionens skøn beslægtet virksomhed

Væsentlige ændringer i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold

Der har i året ikke været væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold.

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2025 for Investeringselskabet af 12. september 2023 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. 31. december 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 12. september 2023 - 31. december 2025.

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

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Roskilde, den 14. januar 2026

Direktion

Ulrik Regaard Larsen

Niels Hauge Kayser

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til den daglige ledelse i Investeringselskabet af 12. september 2023 ApS:

Vi har opstillet årsregnskabet for Investeringselskabet af 12. september 2023 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er Deres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Helsingør, den 14. januar 2026

Aaen & Co. statsautoriserede revisorer p/s

Kongevejen 3, 3000 Helsingør – CVR-nummer 33 24 17 63

Jesper Fenger Smidt
statsautoriseret revisor
mne31476

Regnskabspraksis

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for Investeringselskabet af 12. september 2023 ApS for 2025 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Herudover har ledelsen valgt at følge visse af reglerne fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

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 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

Bruttofortjenesten

Bruttofortjenesten indeholder årets nettoomsætning fratrukket hertil medgået direkte omkostninger samt fradrag af andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning omfatter lejeindtægter som indregnes i den periode som de vedrører, uanset forfaldstidspunktet.

Direkte omkostninger omfatter ejendomsomkostninger, som kan relateres til at opnå årets lejeindtægter.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration tab på debitorer, mv.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, transaktioner i fremmed valuta og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Regnskabspraksis

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 på egenkapitalen med den del, der kan henføres til poster direkte på egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med dets moderselskab. URL Holding ApS fungerer som administrationselskab. Skatteeffekten af sambeskatningen med moderselskabet fordeles på såvel overskud- som underskudsgivende virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

Balancen

Handelsejendomme

Handelsejendomme omfatter ejendomme, der er opført eller anskaffet med videresalg for øje indenfor en kortere årrække.

Handelsejendomme værdiansættes til kostpris. Kostprisen omfatter kostprisen for grund og bygninger, omkostninger direkte tilknyttet til anskaffelsen samt andre omkostninger, der kan henføres til erhvervelsen. Omkostninger tilknyttet erhvervelsen omfatter blandt andet honorar til valuar, advokat samt honorarer til tekniske vurderinger af ejendomme udført af ingeniører m.fl. Endvidere indgår tinglysningsomkostninger i forbindelse med købet. Efterfølgende forøges kostprisen med omkostninger, som relateres til ejendommens opførelse, ombygning og/eller reovering.

Handelsejendomme behandles regnskabsmæssigt som varebeholdninger. Handelsejendomme nedskrives til genindvindingsværdien, hvor denne er lavere end kostprisen. Nedskrivning af handelsejendomme til genindvindingsværdi føres over resultatopgørelsen

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

Skyldig skat og udskudt skat

Selskabet er sambeskattet med sit moderselskab URL Holding ApS. Selskabsskat indregnes i balancen under 'Skyldig selskabsskat' eller 'Tilgodehavende selskabsskat'.

Regnskabspraksis

Skyldig skat og udskudt skat, fortsat

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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 nettorealiseringsværdi.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens 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. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22%.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominal værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

Note	2025	2023/24
Bruttofortjeneste	140.881	533.120
Resultat af primær drift	140.881	533.120
3 Finansielle omkostninger	86.491	1.448.114
Resultat før skat	54.390	-914.994
4 Skat af årets resultat	11.958	-203.138
Årets resultat	42.432	-711.856
Resultatdisponering:		
Udbytte for regnskabsåret	0	0
Overført til overført resultat	42.432	-711.856
Disponeret	42.432	-711.856

Balance 31. december

Aktiver

<u>Note</u>	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Handelsejendomme	2.763.850	16.141.332
Varebeholdninger	2.763.850	16.141.332
Tilgodehavende selskabsskat	99.132	92.048
Udskudt skatteaktiv	0	111.090
Tilgodehavender	99.132	203.138
Likvide beholdninger	281.570	14.125.356
Omsætningsaktiver	3.144.552	30.469.826
Aktiver i alt	3.144.552	30.469.826

Balance 31. december

Passiver

<u>Note</u>	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Selskabskapital	40.000	40.000
Overført resultat	-669.424	-711.856
Foreslået udbytte	0	0
Egenkapital	<u>-629.424</u>	<u>-671.856</u>
Gæld til tilknyttede virksomheder	1.003.967	1.461.766
Anden gæld	2.770.009	29.679.916
Kortfristet gæld	<u>3.773.976</u>	<u>31.141.682</u>
Gæld i alt	<u>3.773.976</u>	<u>31.141.682</u>
Passiver i alt	<u>3.144.552</u>	<u>30.469.826</u>
5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
6 Eventualforpligtelser		

Egenkapitalopgørelse

	Selskabs- kapital	Overført resultat	Foreslået udbytte	Egenkapital i alt
Egenkapital 12. september 2023	40.000	0	0	40.000
Udbetalt udbytte	0	0	0	0
Årets resultat	0	-711.856	0	-711.856
Egenkapital 31. december 2024	40.000	-711.856	0	-671.856
Egenkapital 1. januar 2025	40.000	-711.856	0	-671.856
Udbetalt udbytte	0	0	0	0
Årets resultat	0	42.432	0	42.432
Egenkapital 31. december 2025	40.000	-669.424	0	-629.424

Noter til årsregnskabet

	2025	2023/24
1	Oplysninger om forudsætninger for fortsat drift	
	<p>Selskabets moderselskab har i året løbende understøttet selskabet og vil fortsat gøre det. Selskabet har iværksat at sælge dets handelsejendomme i 2026 og der forventes i den forbindelse, at der bliver genereret en avance ift. bogført værdi samt positivt cashflow, som skal bidrage med at nedbringe selskabets gældsforpligtelser</p>	
2	Personaleomkostninger	
	<p>Selskabet har i regnskabsåret ikke haft ansatte ud over direktionen.</p>	
3	Finansielle omkostninger	
	Finansielle omkostninger i tilknyttede virksomheder	10.596
	Renteomkostninger i øvrigt	1.437.518
	<u>86.491</u>	<u>1.448.114</u>
4	Skat af årets resultat	
	Aktuel skat af årets resultat	-92.048
	Ændring i hensættelse til udskudt skat	-111.090
	<u>11.958</u>	<u>-203.138</u>
5	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	
	<p>Til sikkerhed for gæld til tredjemænd med restgæld kr. 2,8 mio. er givet pant i handelsejendomme til bogført værdi kr. 2,8 mio.</p>	
6	Eventualforpligtelser	
	<p>Selskabet er sambeskattet med moderselskabet URL Holding ApS som administrationselskab samt med øvrige danske tilknyttede virksomheder. Selskabet hæfter solidarisk med andre sambeskattede selskaber i koncernen for betaling af kildeskatter og selskabsskatter.</p>	

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

Ulrik Regaard Larsen

Navn returneret af MitId: Ulrik Regaard Larsen
Dirigent og Direktør
ID: 3d7c85af-42df-4e3a-8780-d9e95b8115db
IP-adresse: 87.49.146.5:62292:62292
Dato for underskrift: 15-01-2026 19:39:41 CET (+01:00)
Underskrevet med MitID



Niels Hauge Kayser

Navn returneret af MitId: Niels Hauge Kayser
Direktør
ID: d9d965dd-2069-4e7c-a1f1-993782c5489b
IP-adresse: 146.75.200.10:8925:8925
Dato for underskrift: 15-01-2026 19:59:43 CET (+01:00)
Underskrevet med MitID



Jesper Fenger Smidt

Navn returneret af MitId: Jesper Fenger Smidt
Revisor
ID: e2dd55d9-a066-44a0-9b09-f40741e6d754
IP-adresse: 2.107.101.62:62878:62878
Dato for underskrift: 15-01-2026 20:07:09 CET (+01:00)
Underskrevet med MitID



This document has esignatur Agreement-ID: 73ecbcj651440294994304

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at www.esignatur.dk.