

Investeringselskabet af 12. september 2023 ApS

Hjemstedsadresse: Jernbanegade 23B, 4000 Roskilde

CVR-nummer 44 29 57 76

Årsrapport 2023/24

Regnskabsperiode: 12. september 2023 - 31. december 2024

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 31. januar 2025

Ulrik Regaard Larsen
dirigent

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
Første regnskabsår	12. september 2023 – 31. december 2024

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.

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 12. september 2023 - 31. december 2024 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 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 12. september 2023 - 31. december 2024.

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 31. januar 2025

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 12. september 2023 - 31. december 2024 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 31. januar 2025

Aaen & Co. statsautoriserede revisorer p/s

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

Jesper Fenger Smidt
statsautoriseret revisor
mne31476

Regnskabspraxis

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for Investeringselskabet af 12. september 2023 ApS for 2023/24 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

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

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.

Regnskabspraxis

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 posteringer 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 renovering.

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 nominel 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'.

Regnskabspraxis

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 nominel værdi.

Resultatopgørelse 12. september 2023 - 31. december 2024

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

Balance 31. december 2024

Aktiver

Note	2024
Handelsejendomme	16.141.332
Varebeholdninger	16.141.332
Tilgodehavende selskabsskat	92.048
Udskudt skatteaktiv	111.090
Tilgodehavender	203.138
Likvide beholdninger	14.125.356
Omsætningsaktiver	30.469.826
Aktiver i alt	30.469.826

Balance 31. december 2024

Passiver

Note	2024
Selskabskapital	40.000
Overført resultat	-711.856
Foreslået udbytte	0
Egenkapital	-671.856
Gæld til tilknyttede virksomheder	1.461.766
Anden gæld	29.679.916
Kortfristet gæld	31.141.682
Gæld i alt	31.141.682
Passiver i alt	30.469.826
4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	
5 Eventualforpligtelser	

Egenkapitalopgørelse

	<u>Selskabs- kapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>Foreslået udbytte</u>	<u>Egenkapital i alt</u>
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

Noter til årsregnskabet

2023/24

1 Oplysninger om forudsætninger for fortsat drift

Selskabet har realiseret et markant underskud i regnskabsåret hvorved egenkapitalener tabt. Selskabets moderselskab har løbende understøttet selskabet og vil fortsat gøre det. Det forventes allerede at det kommende år giver overskud.

2 Finansielle omkostninger

Finansielle omkostninger i tilknyttede virksomheder	10.596
Renteomkostninger i øvrigt	1.437.518
	1.448.114

3 Skat af årets resultat

Aktuel skat af årets resultat	-92.048
Ændring i hensættelse til udskudt skat	-111.090
	-203.138

4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til tredjemænd med restgæld kr. 15,5 mio. er givet pant i handelsejendomme til bogført værdi kr. 16,1 mio.

5 Eventualforpligtelser

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.

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

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

Ulrik Regaard Larsen

Navnet returneret af dansk MitID var:
Ulrik Regaard Larsen
Dirigent
ID: 3d7c85af-42df-4e3a-8780-d9e95b8115db
Tidspunkt for underskrift: 05-02-2025 kl.: 12:52:07
Underskrevet med MitID



Ulrik Regaard Larsen

Navnet returneret af dansk MitID var:
Ulrik Regaard Larsen
Direktør
ID: 3d7c85af-42df-4e3a-8780-d9e95b8115db
Tidspunkt for underskrift: 05-02-2025 kl.: 12:52:07
Underskrevet med MitID



Niels Hauge Kayser

Navnet returneret af dansk MitID var:
Niels Hauge Kayser
Direktør
ID: d9d965dd-2069-4e7c-a1f1-993782c5489b
Tidspunkt for underskrift: 05-02-2025 kl.: 12:29:43
Underskrevet med MitID



Jesper Fenger Smidt

Navnet returneret af dansk MitID var:
Jesper Fenger Smidt
Revisor
ID: e2dd55d9-a066-44a0-9b09-f40741e6d754
Tidspunkt for underskrift: 05-02-2025 kl.: 13:19:13
Underskrevet med MitID



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.

This document has esignatur Agreement-ID: f0fc7fHkgYm252329551