

Aaen & Co.
STATSAUTORISERED E REVISORER

Ejendomsselskabet af 15/9 2015 ApS

Hjemstedsadresse: c/o Byggeselskabet Mogens de Linde, Jens Baggesens Vej 88F, 8200 Aarhus N

CVR-nummer 37 11 68 07

Årsrapport 2024/2025

Regnskabsperiode: 1. juli 2024 - 30. juni 2025

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 19. november 2025

Mikkel de Linde
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.aaenco.dk

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	1
Ledelsesberetning	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Egenkapitalopgørelse	12
Noter til årsregnskabet	13

Selskabsoplysninger

Selskabet	Ejendomsselskabet af 15/9 2015 ApS Jens Baggesens Vej 88F 8200 Aarhus N Hjemstedskommune: Aarhus
Direktion	Mikkel de Linde
Revision	Aaen & Co. statsautoriserede revisorer p/s Kongevejen 3 3000 Helsingør
Stiftelsesdato	15. september 2015
Regnskabsår	1. juli - 30. juni

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Virksomhedens væsentligste aktiviteter har været udlejning af ejendomme.

Væsentligste ændringer i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold

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

Selskabet har tabt kapitalen. Til trods herfor er årsrapporten aflagt under forudsætning af fortsat drift, idet det forventes, at der kan fremskaffes den nødvendige likviditet og kapital til selskabets fortsatte drift. Selskabet har opnået støtteerklæring med tilsagn om sikring af driften for regnskabsåret 2025/26.

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. juli 2024 - 30. juni 2025 for Ejendomsselskabet af 15/9 2015 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. juni 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2024 - 30. juni 2025.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 17. november 2025

Direktion

Mikkel de Linde

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet af 15/9 2015 ApS:

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet af 15/9 2015 ApS for regnskabsåret 1. juli 2024 - 30. juni 2025, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2024 - 30. juni 2025 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit 'Revisors ansvar for revisionen 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 revisionsbevis 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 revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

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 revision 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 revisionen 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.

Helsingør, den 17. november 2025
Aaen & Co. statsautoriserede revisorer p/s
Kongevejen 3, 3000 Helsingør - CVR nummer 33 24 17 63

Kenn Elmgren
statsautoriseret revisor
mne26676

Regnskabspraksis

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for Ejendomsselskabet af 15/9 2015 ApS for 1. juli 2024 - 30. juni 2025 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 indeholder årets nettoomsætning fratrukket hertil medgået vareforbrug samt fradrag af andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang. Nettoomsætning indregnes ekskl. moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Vareforbrug omfatter omkostninger der er medgået til at opnå årets omsætning.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, leasingomkostninger mv.

Regnskabspraksis

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.

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. Holdingselskabet af 27/8 2015 ApS fungerer som administrationsselskab. 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

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme indregnes ved anskaffelse til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi. Idet der er et igangværende større renoveringsprojekt på investeringsejendommene, indregnes investeringsejendommene til kostpris med tillæg af omkostninger til byggeprojektet.

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvider

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.

Regnskabspraksis

Skyldig skat og udskudt skat

Selskabet er sambeskattet med sit moderselskab Holdingselskabet af 27/8 2015 ApS. Selskabsskat indregnes i balancen under 'Skyldig selskabsskat' eller 'Tilgodehavende selskabsskat'.

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

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu efter 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 at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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

Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

Note	2024/25	2023/24
Bruttofortjeneste	-917.713	-442.643
7 Dagsværdiregulering	-2.003.228	3.856.250
Resultat af primær drift	-2.920.941	3.413.607
4 Finansielle indtægter	303	236
5 Finansielle omkostninger	2.352.845	1.017.889
Resultat før skat	-5.273.483	2.395.954
6 Skat af årets resultat	-1.232.803	-274.888
Årets resultat	-4.040.680	2.670.842
Resultatdisponering:		
Udbytte for regnskabsåret	0	0
Overført til overført resultat	-4.040.680	2.670.842
Disponeret	-4.040.680	2.670.842

Balance 30. juni**Aktiver**

<u>Note</u>		<u>2025</u>	<u>2024</u>
7	Investeringsejendomme	47.985.918	20.800.000
	Materielle anlægsaktiver	47.985.918	20.800.000
	Anlægsaktiver	47.985.918	20.800.000
	Udskudt skatteaktiv	595.380	0
	Andre tilgodehavender	46.825	46.825
	Periodeafgrænsningsposter	19.801	10.222
	Tilgodehavender	662.006	57.047
	Likvide beholdninger	5.438	42.836
	Omsætningsaktiver	667.444	99.883
	Aktiver i alt	48.653.362	20.899.883

Balance 30. juni**Passiver**

Note	2025	2024
Selskabskapital	50.001	50.001
Overført resultat	-6.454.720	-2.414.040
Foreslået udbytte	0	0
Egenkapital	-6.404.719	-2.364.039
8 Deposita, langfristede gældsforpligtelser	0	20.829
8 Langfristet del af kreditinstitutter i øvrigt	0	7.800.562
Langfristet gæld	0	7.821.391
8 Kreditinstitutter i øvrigt	23.784.170	425.356
Gæld til pengeinstitutter	321.158	500.918
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	52.579	52.579
Leverandører af varer og tjenesteydelser	3.842.168	5.919
Gæld til tilknyttede virksomheder	26.810.269	14.296.246
Anden gæld	247.737	161.513
Kortfristet gæld	55.058.081	15.442.531
Gæld i alt	55.058.081	23.263.922
Passiver i alt	48.653.362	20.899.883
9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
10 Eventualforpligtelser		

Egenkapitaloppgørelse

	Selskabs- kapital	Overført resultat	Foreslået udbytte	Egenkapital i alt
Egenkapital 1. juli 2023	50.001	-5.084.882	0	-5.034.881
Udbetalt udbytte	0	0	0	0
Årets resultat	0	2.670.842	0	2.670.842
Egenkapital 30. juni 2024	50.001	-2.414.040	0	-2.364.039
Egenkapital 1. juli 2024	50.001	-2.414.040	0	-2.364.039
Udbetalt udbytte	0	0	0	0
Årets resultat	0	-4.040.680	0	-4.040.680
Egenkapital 30. juni 2025	50.001	-6.454.720	0	-6.404.719

Noter til årsregnskabet

1 Ledelsens bemærkninger

Selskabet har pr. 30. juni 2025 en negativ egenkapital på kr. 6.404.719 hvorved selskabskapitalen er tabt. Til trods herfor er årsrapporten aflagt under forudsætning af fortsat drift, idet det forventes, at der kan fremskaffes den nødvendige likviditet og kapital til selskabets fortsatte drift. Selskabet har opnået støtteerklæring med tilsagn om sikring af driften for regnskabsåret 2025/26.

2 Usikkerhed ved indregning eller måling

Selskabets investeringsejendomme måles til kostpris med tillæg af byggeomkostninger indtil byggeriet er færdigt, som pr. balancedagen udgør t.kr. 47.986.

	<u>2024/25</u>	<u>2023/24</u>
3 Personaleomkostninger		
Gennemsnitligt antal medarbejdere	<u>0</u>	<u>0</u>
4 Finansielle indtægter		
Finansielle indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	0	0
Renteindtægter i øvrigt	<u>303</u>	<u>236</u>
	<u>303</u>	<u>236</u>
5 Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger til tilknyttede virksomheder	858.522	591.999
Renteomkostninger i øvrigt	<u>1.494.323</u>	<u>425.890</u>
	<u>2.352.845</u>	<u>1.017.889</u>

 Noter til årsregnskabet

	2025	2024
	<u> </u>	<u> </u>
6 Skat af årets resultat		
Aktuel skat af årets resultat	0	0
Ændring af hensættelse til udskudt skat	-595.380	0
Modtaget/betalt skatterefusion sambeskatning	-637.423	-274.888
	<u>-1.232.803</u>	<u>-274.888</u>
7 Investeringsejendomme		
Anskaffelsessum 1. juli	18.796.772	18.753.022
Årets tilgang	29.189.146	43.750
Årets afgang	0	0
Anskaffelsessum 30. juni	<u>47.985.918</u>	<u>18.796.772</u>
Op- og nedskrivninger 1. juli	2.003.228	-1.853.022
Årets op- og nedskrivninger	-2.003.228	3.856.250
Op- og nedskrivninger 30. juni	<u>0</u>	<u>2.003.228</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. juni	<u>47.985.918</u>	<u>20.800.000</u>

Investeringsejendomme omfatter ejendommene Tvedvangen 291, 293, 295, 297 og Gammel Klausdalsbrovej 507, alle beliggende i 2730 Herlev

Selskabet har til hensigt at gennemføre et byggeprojekt på ejendommene og har opnået byggetilladelse til projektet.

Noter til årsregnskabet

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
8 Kreditinstitutter i øvrigt		
Forfald efter 5 år	0	6.099.138
Forfald 1-5 år	0	1.701.424
Forfald inden 1 år	23.784.170	425.356
	<u>23.784.170</u>	<u>8.225.918</u>

Selskabet har optaget en Byggekredit. Byggekreditten skal genforhandles senest den 31.03.2026 og ellers skal restgælden indfries senest den 31.03.2026.

9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for bankgæld på t.kr. 23.784 er givet pant i investeringsejendomme til bogført værdi t.kr. 47.986.

10 Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Holdingselskabet af 27/8 2015 ApS som administrationselskab samt med øvrige danske tilknyttede virksomheder. Selskabet hæfter solidarisk med andre sambeskattede selskaber i koncernen for betaling af kildeskatter og selskabsskatter.