



**Investeringselskabet af 15/9 2007  
Esbjerg ApS**

Gl Guldagervej 48  
6710 Esbjerg V  
CVR-nr. 30830202

**Årsrapport 01.10.2021 - 30.09.2022**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den  
10.02.2023

---

**Glenn Carsten Macartney**  
Dirigent

# Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Ledelsesberetning	7
Resultatopgørelse for 2021/22	8
Balance pr. 30.09.2022	9
Egenkapitalopgørelse for 2021/22	11
Noter	12
Anvendt regnskabspraksis	14

# Virksomhedsoplysninger

## Virksomhed

Investeringsselskabet af 15/9 2007 Esbjerg ApS

Gl Guldagervej 48

6710 Esbjerg V

CVR-nr.: 30830202

Hjemsted: Esbjerg

Regnskabsår: 01.10.2021 - 30.09.2022

## Direktion

Glenn Carsten Macartney, direktør

## Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Dokken 8

6701 Esbjerg

# Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.10.2021 - 30.09.2022 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 virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.09.2022 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.10.2021 - 30.09.2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Esbjerg, den 10.02.2023

**Direktion**

**Glenn Carsten Macartney**

direktør

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

## Til kapitalejerne i Investeringsselskabet af 15/9 2007 Esbjerg ApS

### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Investeringsselskabet af 15/9 2007 Esbjerg ApS for regnskabsåret 01.10.2021 - 30.09.2022, 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. 30.09.2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.10.2021 - 30.09.2022 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 revisorers 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. Fejlinformation 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 brugerne 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:

- 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 anvendte 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 herudover 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 10.02.2023

**Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

**Jørn Jepsen**

Statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne24824

**Stig Petersen**

Statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne35464

# Ledelsesberetning

## **Virksomhedens væsentligste aktiviteter**

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

## **Beskrivelse af væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold**

Regnskabsåret 2021/22 blev tilfredsstillende for Investeringselskabet af 15/9-2007 Esbjerg ApS. Årets resultat blev et overskud på 15.647 t.kr.



# Resultatopgørelse for 2021/22

	Note	2021/22 kr.	2020/21 kr.
<b>Bruttofortjeneste/-tab</b>		<b>306.976</b>	<b>302.483</b>
Af- og nedskrivninger		(52.619)	(52.619)
<b>Driftsresultat</b>		<b>254.357</b>	<b>249.864</b>
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		15.262.500	11.906.000
Andre finansielle indtægter		212.170	13.298
Andre finansielle omkostninger		(39.536)	(54.384)
<b>Resultat før skat</b>		<b>15.689.491</b>	<b>12.114.778</b>
Skat af årets resultat	1	(42.000)	(24.000)
<b>Årets resultat</b>		<b>15.647.491</b>	<b>12.090.778</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Ordinært udbytte for regnskabsåret		6.350.000	5.350.000
Overført resultat		9.297.491	6.740.778
<b>Resultatdisponering</b>		<b>15.647.491</b>	<b>12.090.778</b>

# Balance pr. 30.09.2022

## Aktiver

	Note	2021/22 kr.	2020/21 kr.
Investeringsejendomme		10.265.424	10.318.043
<b>Materielle aktiver</b>	2	<b>10.265.424</b>	<b>10.318.043</b>
Kapitalandele i associerede virksomheder		131.692.000	114.716.500
<b>Finansielle aktiver</b>	3	<b>131.692.000</b>	<b>114.716.500</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>141.957.424</b>	<b>125.034.543</b>
Andre værdipapirer og kapitalandele		1.448.180	1.156.440
<b>Værdipapirer og kapitalandele</b>		<b>1.448.180</b>	<b>1.156.440</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>24.411</b>	<b>39.723</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>1.472.591</b>	<b>1.196.163</b>
<b>Aktiver</b>		<b>143.430.015</b>	<b>126.230.706</b>

**Passiver**

	Note	2021/22 kr.	2020/21 kr.
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		125.179.500	109.204.000
Overført overskud eller underskud		5.318.232	4.833.241
Forslag til udbytte for regnskabsåret		6.350.000	5.350.000
<b>Egenkapital</b>		<b>136.972.732</b>	<b>119.512.241</b>
Gæld til realkreditinstitutter		5.940.422	6.237.369
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	4	<b>5.940.422</b>	<b>6.237.369</b>
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	4	302.748	304.462
Deposita		99.000	99.000
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		40.875	40.875
Skyldig skat		61.479	24.000
Anden gæld		12.759	12.759
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>516.861</b>	<b>481.096</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>6.457.283</b>	<b>6.718.465</b>
<b>Passiver</b>		<b>143.430.015</b>	<b>126.230.706</b>
Dagsværdioplysninger	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

# Egenkapitalopgørelse for 2021/22

	Virksomheds- kapital kr.	Reserve for nettoopskriv- ning efter indre værdis metode kr.	Overført overskud eller underskud kr.	Forslag til udbytte for regnskabsåret kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	125.000	109.204.000	4.833.241	5.350.000	119.512.241
Udbetalt ordinært udbytte	0	0	0	(5.350.000)	(5.350.000)
Valutakursreguleringer	0	6.268.000	0	0	6.268.000
Øvrige egenkapitalposter	0	895.000	0	0	895.000
Årets resultat	0	8.812.500	484.991	6.350.000	15.647.491
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>125.000</b>	<b>125.179.500</b>	<b>5.318.232</b>	<b>6.350.000</b>	<b>136.972.732</b>

# Noter

## 1 Skat af årets resultat

	2021/22	2020/21
	kr.	kr.
Aktuel skat	42.000	24.000
	<b>42.000</b>	<b>24.000</b>

## 2 Materielle aktiver

	Investerings- ejendomme kr.
Kostpris primo	10.387.749
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>10.387.749</b>
Af- og nedskrivninger primo	(69.706)
Årets afskrivninger	(52.619)
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>(122.325)</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>10.265.424</b>

## 3 Finansielle aktiver

	Kapitalandele i associerede virksomheder kr.
Kostpris primo	62.500
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>62.500</b>
Opskrivninger primo	114.654.000
Valutakursreguleringer	6.268.000
Andel af årets resultat	15.262.500
Udbytte	(5.450.000)
Andre reguleringer	895.000
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b>131.629.500</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>131.692.000</b>

Kapitalandele i associerede virksomheder	Hjemsted	Retsform	Ejerandel %
MacArtney Finance ApS	Esbjerg	ApS	50,0

#### 4 Langfristede forpligtelser

	Forfald inden for 12 måneder 2021/22 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2020/21 kr.	Forfald efter 12 måneder 2021/22 kr.	Restgæld efter 5 år 2021/22 kr.
Gæld til realkreditinstitutter	302.748	304.462	5.940.422	4.834.220
	<b>302.748</b>	<b>304.462</b>	<b>5.940.422</b>	<b>4.834.220</b>

#### 5 Dagsværdioplysninger

	Andre værdipapirer og kapitalandele kr.
Dagsværdi ultimo	1.448.180
Urealiserede dagsværdireguleringer indregnet i resultatopgørelsen	191.620

#### 6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pantebreve i ejendomme til samlet regnskabsmæssigværdi på 10.265 t.kr.

# 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 andre driftsindtægter, ejendomsomkostninger og eksterne omkostninger.

### 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.

### 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.

### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle aktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger og af gevinster og tab ved salg af materielle aktiver.

### 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.

### **Andre finansielle indtægter**

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**

Andre finansielle omkostninger består af gebyrer og renteudgifter.

### **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.

## **Balancen**

### **Investeringsejendomme**

Investeringsejendomme måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

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:

Investeringsejendomme

100 år

Forventede brugstider og restværdier revurderes årligt.

Materielle aktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

### **Kapitalandele i associerede virksomheder**

Kapitalandele i associerede virksomheder indregnes og måles efter den indre værdis metode (equity-metoden). Dette indebærer, at kapitalandelene måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi med tillæg af uafskrevet goodwill og med fradrag eller tillæg af urealiserede, forholdsmæssige interne fortjenester og tab.

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

Kapitalandele i associerede virksomheder nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Kapitalandele i associerede virksomheder opfylder definitionerne på både kapitalinteresser og associerede virksomheder, men er i årsregnskabet præsenteret som kapitalandele i associerede virksomheder, da denne benævnelse mere præcist beskriver virksomhedens involvering i de pågældende virksomheder.

### **Andre værdipapirer og kapitalandele (omsætningsaktiver)**

Andre værdipapirer og kapitalandele indregnet under omsætningsaktiver omfatter børsnoterede værdipapirer,



der måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen

**Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

**Udbytte**

Udbytte indregnes som en gældsforpligtelse på det tidspunkt, hvor det er vedtaget på generalforsamlingen. Det foreslåede udbytte for regnskabsåret vises som en særskilt post i egenkapitalen. Ekstraordinære udbytter vedtaget i regnskabsåret indregnes direkte på egenkapitalen ved udlodning og vises som en særskilt post i ledelsens forslag til resultatdisponering.

**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.

**Skyldig og tilgodehavende skat**

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