



CHRISTENSEN
KJÆRULFF

PERSONLIGT ENGAGEMENT

STATSAUTORISERET
REVISIONSAKTIESELSKAB

CVR: 15 91 56 41

STORE KONGENSGADE 68
1264 KØBENHAVN K

TLF: 33 30 15 15
E-MAIL: CK@CK.DK
WEB: WWW.CK.DK

Investeringselskabet af 9. november 2016

ApS

Store Kongensgade 68, 1264 København

CVR-nr. 38 16 85 33

Årsrapport

1. januar - 31. december 2020

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 11. marts 2021.

Nina Kristine Toft-Nielsen
Dirigent



Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2020	
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Egenkapitalopgørelse	8
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	12



Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 for Investeringsselskabet af 9. november 2016 ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2020 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 8. marts 2021

Direktion

Nina Kristine Toft-Nielsen

Lasse Toft-Nielsen



Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til anpartshaverne i Investeringselskabet af 9. november 2016 ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Investeringselskabet af 9. november 2016 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 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 FSR – danske revisors Etiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig 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.

København, den 8. marts 2021

Christensen Kjarulff

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
CVR-nr. 15 91 56 41

Peter Steffen Clausen

statsautoriseret revisor
mne23492



Selskabsoplysninger

Selskabet

Investeringselskabet af 9. november 2016 ApS
Store Kongensgade 68
1264 København

CVR-nr.: 38 16 85 33

Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Direktion

Nina Kristine Toft-Nielsen
Lasse Toft-Nielsen



Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet har i regnskabsåret været udlejning af fast ejendom.

Usædvanlige forhold

Udbruddet af Coronavirus/COVID-19 giver udfordringer og risici for virksomheden.

Der er truffet en række foranstaltninger med henblik på at sikre medarbejdernes helbred og sundhed. Virusudbruddet giver usikkerhed såvel politisk/samfundsmæssigt som for virksomheden. Nuværende og eventuelle fremtidige politiske og økonomiske foranstaltninger, som måtte blive sat i værk, vil kunne afstedkomme finansielle risici knyttet til virksomhedens drift og eventuelt begrænse virksomhedens samhandlingsmuligheder.

Virksomhedens nuværende og planlagte aktiviteter giver imidlertid ikke anledning til særlige finansielle risici, og selskabets likviditetsberedskab forventes at være sikret i tilstrækkeligt omfang.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 176 t.kr. mod 86 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør -941 t.kr. mod -322 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Selskabet omfattes af kapitaltabsreglerne, men selskabets anpartshavere har til hensigt at understøtte selskabet.



Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	2020 kr.	2019 kr.
Bruttofortjeneste	176.060	86.358
2 Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-329.979	-122.950
Resultat før finansielle poster	-153.919	-36.592
3 Øvrige finansielle omkostninger	-787.144	-344.146
Resultat før skat	-941.063	-380.738
4 Skat af årets resultat	0	58.909
Årets resultat	-941.063	-321.829
Forslag til resultatdisponering:		
Disponeret fra overført resultat	-941.063	-321.829
Disponeret i alt	-941.063	-321.829



Balance 31. december

Aktiver		2020	2019
<u>Note</u>		<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
Anlægsaktiver			
5	Grunde og bygninger	12.732.741	12.963.390
	Materielle anlægsaktiver i alt	12.732.741	12.963.390
	Anlægsaktiver i alt	12.732.741	12.963.390
Omsætningsaktiver			
	Andre tilgodehavender	0	28.744
	Tilgodehavender i alt	0	28.744
	Likvide beholdninger	106.861	99.193
	Omsætningsaktiver i alt	106.861	127.937
	Aktiver i alt	12.839.602	13.091.327



Balance 31. december

Passiver		2020	2019
<u>Note</u>		<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
Egenkapital			
6	Virksomhedskapital	50.000	50.000
7	Overført resultat	-1.248.684	-307.621
	Egenkapital i alt	-1.198.684	-257.621
Gældsforpligtelser			
8	Gæld til realkreditinstitutter	3.396.945	0
9	Anden gæld	5.420.000	13.000.000
10	Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	4.170.440	0
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>12.987.385</u>	<u>13.000.000</u>
	Kortfristet del af langfristet gæld	121.068	0
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	12.000	12.000
	Anden gæld	917.833	336.948
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>1.050.901</u>	<u>348.948</u>
	Gældsforpligtelser i alt	14.038.286	13.348.948
	Passiver i alt	12.839.602	13.091.327
1	Usikkerhed om going concern		
11	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		



Egenkapitalopgørelse

	Virksomhedskapital kr.	Overført resultat kr.	I alt kr.
Egenkapital 1. januar 2019	50.000	14.208	64.208
Årets overførte overskud eller underskud	0	-321.829	-321.829
Egenkapital 1. januar 2020	50.000	-307.621	-257.621
Årets overførte overskud eller underskud	0	-941.063	-941.063
	50.000	-1.248.684	-1.198.684



Noter

1. Usikkerhed om going concern

Selskabet omfattes af kapitaltabsreglerne, men selskabets anpartshavere har til hensigt at understøtte selskabet.

	2020 kr.	2019 kr.
2. Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		
Afskrivning på bygninger	329.979	122.950
	329.979	122.950
3. Øvrige finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	787.144	344.146
	787.144	344.146
4. Skat af årets resultat		
Regulering af tidligere års skat	0	-58.909
	0	-58.909
	31/12 2020 kr.	31/12 2019 kr.
5. Grunde og bygninger		
Kostpris 1. januar 2020	13.086.340	0
Tilgang i årets løb	99.330	13.086.340
Kostpris 31. december 2020	13.185.670	13.086.340
Af- og nedskrivninger 1. januar 2020	-122.950	0
Årets afskrivninger	-329.979	-122.950
Af- og nedskrivninger 31. december 2020	-452.929	-122.950
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020	12.732.741	12.963.390



Noter

	31/12 2020 kr.	31/12 2019 kr.
6. Virksomhedskapital		
Virksomhedskapital 1. januar 2020	50.000	50.000
	50.000	50.000
7. Overført resultat		
Overført resultat 1. januar 2020	-307.621	14.208
Årets overførte overskud eller underskud	-941.063	-321.829
	-1.248.684	-307.621
8. Gæld til realkreditinstitutter		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	3.518.013	0
Heraf forfalder inden for 1 år	-121.068	0
	3.396.945	0
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	2.912.481	0
9. Anden gæld		
Anden gæld i alt	5.420.000	13.000.000
Heraf forfalder inden for 1 år	0	0
Anden gæld i alt	5.420.000	13.000.000
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	0	0
10. Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse i alt	4.170.440	0
Heraf forfalder inden for 1 år	0	0
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse i alt	4.170.440	0
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	0	0



11. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 3.518 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2020 udgør 12.733 t.kr.



Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Investeringsselskabet af 9. november 2016 ApS er aflagt i overensstemmelse med års regnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af materielle anlægsaktiver.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer m.v.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring 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

Grunde og bygninger måles til kostpris med tillæg af opskrivninger og med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med tillæg af opskrivninger til dagsværdi og med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.



Anvendt regnskabspraksis

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

	Brugstid
Bygninger	30 år

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

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

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationsevnen med henblik på at imødegå forventede tab.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

Gældsforpligtelser

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter 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.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Penneo

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registeret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Lasse Toft-Nielsen

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-686459155952

IP: 194.62.xxx.xxx

2021-03-11 14:35:02Z

NEM ID 

Nina Kristine Toft-Nielsen

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-658504747621

IP: 194.62.xxx.xxx

2021-03-12 09:10:10Z

NEM ID 

Peter S. Clausen

Statsautoriseret revisor

På vegne af: CHRISTENSEN KJÆRULFF STATS-AUTORISERET R...

Serienummer: CVR:15915641-RID:1127991636165

IP: 212.98.xxx.xxx

2021-03-12 09:20:47Z

NEM ID 

Nina Kristine Toft-Nielsen

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-658504747621

IP: 192.38.xxx.xxx

2021-03-12 16:37:08Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: KJH00-6E3Z1-EFAEC-6BEZZ-5WEAU-EE13W

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>