



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 2021

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 27. juni 2022.

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 2021	
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Egenkapitalopgørelse	8
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	11



Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2021 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 27. juni 2022

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 2021 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

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

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 revisors 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.

København, den 27. juni 2022

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.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 380 t.kr. mod 176 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør -236 t.kr. mod -941 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

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



Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2021</u> kr.	<u>2020</u> kr.
Bruttofortjeneste	380.229	176.060
2 Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-331.081	-329.979
Resultat før finansielle poster	49.148	-153.919
3 Øvrige finansielle omkostninger	-285.064	-787.144
Resultat før skat	-235.916	-941.063
4 Skat af årets resultat	0	0
Årets resultat	-235.916	-941.063
Forslag til resultatdisponering:		
Disponeret fra overført resultat	-235.916	-941.063
Disponeret i alt	-235.916	-941.063



Balance 31. december

Aktiver		2021	2020
<u>Note</u>		<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
Anlægsaktiver			
5	Grunde og bygninger	11.950.969	12.732.741
	Materielle anlægsaktiver i alt	11.950.969	12.732.741
	Anlægsaktiver i alt	11.950.969	12.732.741
Omsætningsaktiver			
	Likvide beholdninger	109.275	106.861
	Omsætningsaktiver i alt	109.275	106.861
	Aktiver i alt	12.060.244	12.839.602



Balance 31. december

<u>Note</u>	2021 kr.	2020 kr.
Passiver		
Egenkapital		
Virksomhedskapital	50.000	50.000
Overført resultat	-1.484.600	-1.248.684
Egenkapital i alt	-1.434.600	-1.198.684
Gældsforpligtelser		
6 Gæld til realkreditinstitutter	3.272.830	3.396.945
7 Anden gæld	5.582.600	5.420.000
8 Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	4.163.586	4.170.440
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>13.019.016</u>	<u>12.987.385</u>
Kortfristet del af langfristet gæld	121.087	121.068
Leverandører af varer og tjenesteydelser	13.909	12.000
Anden gæld	340.832	917.833
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>475.828</u>	<u>1.050.901</u>
Gældsforpligtelser i alt	<u>13.494.844</u>	<u>14.038.286</u>
Passiver i alt	<u>12.060.244</u>	<u>12.839.602</u>
1 Usikkerhed om going concern		
9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		



Egenkapitaloppgørelse

	Virksomhedskapital kr.	Overført resultat kr.	I alt kr.
Egenkapital 1. januar 2020	50.000	-307.621	-257.621
Årets overførte overskud eller underskud	0	-941.063	-941.063
Egenkapital 1. januar 2021	50.000	-1.248.684	-1.198.684
Årets overførte overskud eller underskud	0	-235.916	-235.916
	50.000	-1.484.600	-1.434.600



Noter

1. Usikkerhed om going concern

Selskabet omfattes af kapitalabsreglerne, men selskabets anpartshavere og ledelse har til hensigt fortsat at understøtte selskabet.

	2021 kr.	2020 kr.
2. Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		
Afskrivning på bygninger	331.081	329.979
	331.081	329.979
3. Øvrige finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	285.064	787.144
	285.064	787.144
4. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	0	0
	0	0
	31/12 2021 kr.	31/12 2020 kr.
5. Grunde og bygninger		
Kostpris 1. januar 2021	13.185.670	13.086.340
Tilgang i årets løb	0	99.330
Afgang i årets løb	-450.691	0
Kostpris 31. december 2021	12.734.979	13.185.670
Af- og nedskrivninger 1. januar 2021	-452.929	-122.950
Årets afskrivninger	-331.081	-329.979
Af- og nedskrivninger 31. december 2021	-784.010	-452.929
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021	11.950.969	12.732.741



Noter

	31/12 2021 kr.	31/12 2020 kr.
6. Gæld til realkreditinstitutter		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	3.393.917	3.518.013
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-121.087</u>	<u>-121.068</u>
	<u>3.272.830</u>	<u>3.396.945</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>2.791.327</u>	<u>2.912.481</u>
7. Anden gæld		
Anden gæld i alt	5.582.600	5.420.000
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>0</u>	<u>0</u>
Anden gæld i alt	<u>5.582.600</u>	<u>5.420.000</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>0</u>	<u>0</u>
8. Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse i alt	4.163.586	4.170.440
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>0</u>	<u>0</u>
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse i alt	<u>4.163.586</u>	<u>4.170.440</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>0</u>	<u>0</u>
9. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 3.394 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2021 udgør 11.951 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 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.

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

Brugstid



Anvendt regnskabspraksis

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 salgsmkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsmkostninger.

Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdien er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdi fratrukket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tidligere indregnede nedskrivninger tilbageføres, når betingelsen for nedskrivningen ikke længere består. Nedskrivninger på goodwill tilbageføres ikke.

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.

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.

Nina Kristine Toft-Nielsen

Som Direktør NEM ID
PID: 9208-2002-2-658504747621
Tidspunkt for underskrift: 28-06-2022 kl.: 18:44:03
Underskrevet med NemID

Lasse Toft-Nielsen

Som Direktør NEM ID
PID: 9208-2002-2-686459155952
Tidspunkt for underskrift: 27-06-2022 kl.: 12:53:24
Underskrevet med NemID

Peter S. Clausen

Som Revisor NEM ID
RID: 1127991636165
Tidspunkt for underskrift: 29-06-2022 kl.: 08:30:20
Underskrevet med NemID

Nina Kristine Toft-Nielsen

Som Dirigent NEM ID
PID: 9208-2002-2-658504747621
Tidspunkt for underskrift: 29-06-2022 kl.: 08:36:16
Underskrevet med NemID

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.