



# Investeringselskabet af 9. november 2016

## ApS

Østbanegade 123, 2100 København Ø

CVR-nr. 38 16 85 33

## Årsrapport

1. januar - 31. december 2022

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 1. maj 2023.

---

Nina Kristine Toft-Nielsen

Diriger\*





## Indholdsfortegnelse

---

	<b><u>Side</u></b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2022</b>	
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Egenkapitalopgørelse	8
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	12



## Ledelsespåtegning

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 for Investeringsselskabet af 9. november 2016 ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2022 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København Ø, den 1. maj 2023

### **Direktion**

Søren 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 2022 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 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.

København, den 1. maj 2023

### **Christensen Kjarulff**

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 15 91 56 41

Peter Steffen Clausen

statsautoriseret revisor  
mne23492



## Selskabsoplysninger

---

### Selskabet

Investeringselskabet af 9. november 2016 ApS  
Østbanegade 123  
2100 København Ø

CVR-nr.: 38 16 85 33

Regnskabsår: 1. januar - 31. december

### Direktion

Søren Toft-Nielsen



## Ledelsesberetning

---

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet har i regnskabsåret været udlejning af fast ejendom.

### Usikkerhed ved indregning eller måling

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

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 237 t.kr. mod 380 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør -381 t.kr. mod -236 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.



## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

---

<u>Note</u>	2022 kr.	2021 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>236.553</b>	<b>380.229</b>
2 Personaleomkostninger	0	0
3 Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-331.081	-331.081
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>-94.528</b>	<b>49.148</b>
4 Øvrige finansielle omkostninger	-286.122	-285.064
<b>Resultat før skat</b>	<b>-380.650</b>	<b>-235.916</b>
5 Skat af årets resultat	0	0
<b>Årets resultat</b>	<b>-380.650</b>	<b>-235.916</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Disponeret fra overført resultat	-380.650	-235.916
<b>Disponeret i alt</b>	<b>-380.650</b>	<b>-235.916</b>



## Balance 31. december

---

<b>Aktiver</b>		2022	2021
<u>Note</u>		<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
<b>Anlægsaktiver</b>			
6	Grunde og bygninger	11.619.888	11.950.969
	Materielle anlægsaktiver i alt	11.619.888	11.950.969
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>11.619.888</b>	<b>11.950.969</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
	Andre tilgodehavender	109.000	0
	Tilgodehavender i alt	109.000	0
	Likvide beholdninger	6.054.630	109.275
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>6.163.630</b>	<b>109.275</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>17.783.518</b>	<b>12.060.244</b>





## Balance 31. december

---

<u>Note</u>	2022 kr.	2021 kr.
<b>Passiver</b>		
<b>Egenkapital</b>		
Virksomhedskapital	50.000	50.000
Overført resultat	-1.865.250	-1.484.600
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>-1.815.250</b>	<b>-1.434.600</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
7 Gæld til realkreditinstitutter	3.147.750	3.272.830
8 Anden gæld	5.750.078	5.582.600
9 Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	4.226.749	4.163.586
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>13.124.577</u>	<u>13.019.016</u>
Kortfristet del af langfristet gæld	121.108	121.087
Leverandører af varer og tjenesteydelser	12.250	13.909
Anden gæld	6.340.833	340.832
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>6.474.191</u>	<u>475.828</u>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>19.598.768</u></b>	<b><u>13.494.844</u></b>
<b>Passiver i alt</b>	<b><u>17.783.518</u></b>	<b><u>12.060.244</u></b>

1 Usikkerhed om going concern

10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser



## Egenkapitaloppgørelse

---

	<b>Virksomhedskapital kr.</b>	<b>Overført resultat kr.</b>	<b>I alt kr.</b>
Egenkapital 1. januar 2021	50.000	-1.248.684	-1.198.684
Årets overførte overskud eller underskud	0	-235.916	-235.916
Egenkapital 1. januar 2022	50.000	-1.484.600	-1.434.600
Årets overførte overskud eller underskud	0	-380.650	-380.650
	<b>50.000</b>	<b>-1.865.250</b>	<b>-1.815.250</b>



## Noter

---

### 1. Usikkerhed om going concern

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

	2022 kr.	2021 kr.
<b>2. Personaleomkostninger</b>		
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>3. Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver</b>		
Afskrivning på bygninger	<u>331.081</u>	<u>331.081</u>
	<b><u>331.081</u></b>	<b><u>331.081</u></b>
<b>4. Øvrige finansielle omkostninger</b>		
Andre finansielle omkostninger	<u>286.122</u>	<u>285.064</u>
	<b><u>286.122</u></b>	<b><u>285.064</u></b>
<b>5. Skat af årets resultat</b>		
Skat af årets resultat	<u>0</u>	<u>0</u>
	<b><u>0</u></b>	<b><u>0</u></b>



## Noter

---

	31/12 2022 kr.	31/12 2021 kr.
<b>6. Grunde og bygninger</b>		
Kostpris 1. januar 2022	12.734.979	13.185.670
Afgang i årets løb	<u>0</u>	<u>-450.691</u>
<b>Kostpris 31. december 2022</b>	<b><u>12.734.979</u></b>	<b><u>12.734.979</u></b>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2022	-784.010	-452.929
Årets afskrivninger	<u>-331.081</u>	<u>-331.081</u>
<b>Af- og nedskrivninger 31. december 2022</b>	<b><u>-1.115.091</u></b>	<b><u>-784.010</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022</b>	<b><u>11.619.888</u></b>	<b><u>11.950.969</u></b>
<b>7. Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	3.268.858	3.393.917
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-121.108</u>	<u>-121.087</u>
	<b><u>3.147.750</u></b>	<b><u>3.272.830</u></b>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>2.670.155</u>	<u>2.791.327</u>
<b>8. Anden gæld</b>		
Anden gæld i alt	5.750.078	5.582.600
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Anden gæld i alt</b>	<b><u>5.750.078</u></b>	<b><u>5.582.600</u></b>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>9. Gæld til selskabsdeltagere og ledelse</b>		
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse i alt	4.226.749	4.163.586
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Gæld til selskabsdeltagere og ledelse i alt</b>	<b><u>4.226.749</u></b>	<b><u>4.163.586</u></b>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>0</u>	<u>0</u>



## Noter

---

### **10. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 3.269 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør 11.620 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 immaterielle og materielle anlægsaktiver samt driftstabs- og konflikterstatninger. Erstatninger indregnes, når det er overvejende sandsynligt, at virksomheden vil modtage erstatningen.

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

#### **Personaleomkostninger**

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere.

#### **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.



## Anvendt regnskabspraksis

---

### 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
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.

#### 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.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.



## Anvendt regnskabspraksis

---

### 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.

## Søren Toft-Nielsen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Søren Toft-Nielsen

Direktør

ID: af21713d-b958-4ec5-ab77-41f530ac154e

Tidspunkt for underskrift: 01-05-2023 kl.: 14:46:22

Underskrevet med MitID



## Peter Steffen Clausen

---

Navnet returneret af dansk NemID var:

Peter S. Clausen

Revisor

ID: 1127991636165

Tidspunkt for underskrift: 01-05-2023 kl.: 14:49:32

Underskrevet med NemID

NEM ID

## Nina Kristine Toft-Nielsen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

NAVNE & ADRESSEBESKYTTET

Dirigent

ID: 70d7bf5c-29ce-42f8-a6b9-606e7c54e784

Tidspunkt for underskrift: 02-05-2023 kl.: 19:12:21

Underskrevet med MitID



This document has esignatur Agreement-ID: 2f5a5fZhrkq249909641

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](http://www.esignatur.dk).