

# **Investeringselskabet af 9. november 2016 ApS**

**c/o Christensen Kjarulff, Østbanegade 123, 2100 København Ø**

**CVR-nr. 38 16 85 33**

## **Årsrapport**

**1. januar - 31. december 2025**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 30. marts 2026.

---

Søren Toft-Nielsen  
Dirigent



## Indholdsfortegnelse

---

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2025</b>	
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	12



## Ledespåtegning

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 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 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2025 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København Ø, den 24. marts 2026

### Direktion

Søren Toft-Nielsen



## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

---

### Til ledelsen i Investeringselskabet af 9. november 2016 ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Investeringselskabet af 9. november 2016 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 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 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 24. marts 2026

### **Christensen Kjarulff**

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 15 91 56 41

Peter Steffen Clausen

statsautoriseret revisor  
mne23492



## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	Investeringsselskabet af 9. november 2016 ApS c/o Christensen Kjærulff Østbanegade 123 2100 København Ø
	CVR-nr.: 38 16 85 33
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Direktion</b>	Søren Toft-Nielsen
<b>Modervirksomhed</b>	Sjælsø Invest ApS



## 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.

### **Væsentlige ændringer i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold**

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

Ledelsen anser årets resultat for utilfredsstillende.

### **Begivenheder efter regnskabsårets udløb**

Lokalplan er under udarbejdelse for den af selskabet tilhørende grund, Tisvildevej 18B. Lokalplanen forventes vedtaget i 2026.



## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

Note	2025 kr.	2024 kr.
<b>Bruttotab</b>	<b>-88.602</b>	<b>2.389.375</b>
Personaleomkostninger	0	0
3 Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-215.888	-320.504
<b>Driftsresultat</b>	<b>-304.490</b>	<b>2.068.871</b>
Andre finansielle indtægter	72.778	163.621
4 Øvrige finansielle omkostninger	-194.722	-478.743
<b>Resultat før skat</b>	<b>-426.434</b>	<b>1.753.749</b>
5 Skat af årets resultat	0	-251.350
<b>Årets resultat</b>	<b>-426.434</b>	<b>1.502.399</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	0	1.502.399
Disponeret fra overført resultat	-426.434	0
<b>Disponeret i alt</b>	<b>-426.434</b>	<b>1.502.399</b>



## Balance 31. december

---

### Aktiver

<u>Note</u>	2025 <u>kr.</u>	2024 <u>kr.</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		
6 Grunde og bygninger	<u>6.508.605</u>	<u>6.724.493</u>
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>6.508.605</u>	<u>6.724.493</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>6.508.605</u></b>	<b><u>6.724.493</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Andre tilgodehavender	<u>78.167</u>	<u>4.531.794</u>
Tilgodehavender i alt	<u>78.167</u>	<u>4.531.794</u>
Likvide beholdninger	<u>12.594</u>	<u>25.599</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>90.761</u></b>	<b><u>4.557.393</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>6.599.366</u></b>	<b><u>11.281.886</u></b>



## Balance 31. december

### Passiver

Note	2025 kr.	2024 kr.
<b>Egenkapital</b>		
Virksomhedskapital	50.000	50.000
Overført resultat	-1.132.340	-705.906
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>-1.082.340</b>	<b>-655.906</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
7 Gæld til realkreditinstitutter	1.614.733	1.667.470
8 Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	5.748.136	5.750.078
Langfristede gældsforpligtelser i alt	7.362.869	7.417.548
Kortfristet del af langfristet gæld	52.737	50.168
Leverandører af varer og tjenesteydelser	14.750	14.125
Selskabsskat	0	251.350
Skyldig selskabsskat til tilknyttede virksomheder	251.350	0
Anden gæld	0	4.204.601
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	318.837	4.520.244
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>7.681.706</b>	<b>11.937.792</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>6.599.366</b>	<b>11.281.886</b>

- 1 Usikkerhed om going concern
- 2 Medarbejderforhold
- 9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser
- 10 Eventualposter



## Egenkapitalopgørelse

---

	Virksomheds- kapital kr	Overført re- sultat kr	I alt kr
Egenkapital 1. januar 2024	50.000	-2.208.305	-2.158.305
Årets overførte overskud eller underskud	0	1.502.399	1.502.399
Egenkapital 1. januar 2025	50.000	-705.906	-655.906
Årets overførte overskud eller underskud	0	-426.434	-426.434
	<b>50.000</b>	<b>-1.132.340</b>	<b>-1.082.340</b>



### 1. Usikkerhed om going concern

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

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
<b>2. Medarbejderforhold</b>		
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>3. Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver</b>		
Afskrivning på bygninger	<u>215.888</u>	<u>320.504</u>
	<b><u>215.888</u></b>	<b><u>320.504</u></b>
<b>4. Øvrige finansielle omkostninger</b>		
Andre finansielle omkostninger	<u>194.722</u>	<u>478.743</u>
	<b><u>194.722</u></b>	<b><u>478.743</u></b>
<b>5. Skat af årets resultat</b>		
Skat af årets resultat	<u>0</u>	<u>251.350</u>
	<b><u>0</u></b>	<b><u>251.350</u></b>



## Noter

	31/12 2025	31/12 2024
	kr.	kr.
<b>6. Grunde og bygninger</b>		
Kostpris 1. januar 2025	8.056.741	12.434.979
Tilgang i årets løb	0	433.050
Afgang i årets løb	0	-4.811.288
<b>Kostpris 31. december 2025</b>	<b>8.056.741</b>	<b>8.056.741</b>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2025	-1.332.248	-1.446.172
Årets afskrivninger	-215.888	-402.531
Tilbageførsel af af- og nedskrivninger på afhændede aktiver	0	516.455
<b>Af- og nedskrivninger 31. december 2025</b>	<b>-1.548.136</b>	<b>-1.332.248</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2025</b>	<b>6.508.605</b>	<b>6.724.493</b>
<b>7. Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	1.667.470	1.717.637
Heraf forfalder inden for 1 år	-52.737	-50.167
	<b>1.614.733</b>	<b>1.667.470</b>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	1.389.042	1.448.066
<b>8. Gæld til selskabsdeltagere og ledelse</b>		
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse i alt	5.748.136	5.750.078
Heraf forfalder inden for 1 år	0	0
<b>Gæld til selskabsdeltagere og ledelse i alt</b>	<b>5.748.136</b>	<b>5.750.078</b>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	0	0
<b>9. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 1.667 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2025 udgør 6.509 t.kr.		



### 10. Eventualposter

#### Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Sjælsø Invest ApS, CVR-nr. 29985835, som er administratonselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, gebyrer og udbytter.

Den samlede skyldige skat i sambeskatningen fremgår af administrationselskabets opgørelse af den sambeskatningens samlede skattepligtige indkomst.

Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter eller kildeskatter mv. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.



## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Investeringsselskabet af 9. november 2016 ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens 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

### Bruttotab

Bruttotab 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 administration og lokaler.

### 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.

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris 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

Bygninger Brugstid 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. 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 efter endt brugstid.

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

### Tilgodehavender

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

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

### Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster og for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen. Udskudt skat måles til nettorealiseringsværdi.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, der med balance-dagens 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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.



## Anvendt regnskabspraksis

---

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 nettorealisationsværdi.

### Gældsforpligtelser

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter er 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.