

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 2024

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 24. juni 2025.

Søren 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 2024	
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Egenkapitalopgørelse	8
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	12



Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 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 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2024 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. juni 2025

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 2024 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 revisoreres 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. juni 2025

Christensen Kjarulff

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
CVR-nr. 15 91 56 41

Peter Steffen Clausen

statsautoriseret revisor
mne23492



Selskabsoplysninger

Selskabet	Investeringselskabet 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
Direktion	Søren Toft-Nielsen
Modervirksomhed	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.

Årets bruttofortjeneste udgør 2.389 t.kr. mod 221 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 1.502 t.kr. mod -343 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.



Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

Note	2024 kr.	2023 kr.
Bruttofortjeneste	2.389.375	220.902
2 Personaleomkostninger	0	0
3 Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-320.504	-331.081
Driftsresultat	2.068.871	-110.179
Andre finansielle indtægter	163.621	0
4 Øvrige finansielle omkostninger	-478.743	-232.876
Resultat før skat	1.753.749	-343.055
5 Skat af årets resultat	-251.350	0
Årets resultat	1.502.399	-343.055
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	1.502.399	0
Disponeret fra overført resultat	0	-343.055
Disponeret i alt	1.502.399	-343.055



Balance 31. december

Aktiver		2024	2023
<u>Note</u>		<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
Anlægsaktiver			
6	Grunde og bygninger	6.724.493	10.988.807
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>6.724.493</u>	<u>10.988.807</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>6.724.493</u>	<u>10.988.807</u>
Omsætningsaktiver			
	Andre tilgodehavender	4.531.794	74.000
	Tilgodehavender i alt	<u>4.531.794</u>	<u>74.000</u>
	Likvide beholdninger	25.599	26.685
	Omsætningsaktiver i alt	<u>4.557.393</u>	<u>100.685</u>
	Aktiver i alt	<u>11.281.886</u>	<u>11.089.492</u>



Balance 31. december

Passiver		2024	2023
<u>Note</u>		<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
Egenkapital			
	Virksomhedskapital	50.000	50.000
	Overført resultat	-705.906	-2.208.305
	Egenkapital i alt	-655.906	-2.158.305
Gældsforpligtelser			
7	Gæld til realkreditinstitutter	1.667.470	1.717.637
8	Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	5.750.078	5.750.078
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>7.417.548</u>	<u>7.467.715</u>
	Kortfristet del af langfristet gæld	50.168	38.967
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	14.125	13.500
	Selskabsskat	251.350	0
	Anden gæld	4.204.601	5.727.615
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>4.520.244</u>	<u>5.780.082</u>
	Gældsforpligtelser i alt	11.937.792	13.247.797
	Passiver i alt	11.281.886	11.089.492
1	Usikkerhed om going concern		
9	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
10	Eventualposter		



Egenkapitaloppgørelse

	Virksomheds- kapital kr.	Overført re- sultat kr.	I alt kr.
Egenkapital 1. januar 2023	50.000	-1.865.250	-1.815.250
Årets overførte overskud eller underskud	0	-343.055	-343.055
Egenkapital 1. januar 2024	50.000	-2.208.305	-2.158.305
Årets overførte overskud eller underskud	0	1.502.399	1.502.399
	50.000	-705.906	-655.906



Noter

1. Usikkerhed om going concern

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

	2024 kr.	2023 kr.
2. Personaleomkostninger		
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>0</u>	<u>0</u>
3. Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		
Afskrivning på bygninger	<u>320.504</u>	<u>331.081</u>
	<u>320.504</u>	<u>331.081</u>
4. Øvrige finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	99.715	0
Andre finansielle omkostninger	<u>379.028</u>	<u>232.876</u>
	<u>478.743</u>	<u>232.876</u>
5. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	<u>251.350</u>	<u>0</u>
	<u>251.350</u>	<u>0</u>



Noter

	31/12 2024	31/12 2023
	kr.	kr.
6. Grunde og bygninger		
Kostpris 1. januar 2024	12.434.979	12.734.979
Tilgang i årets løb	433.050	0
Afgang i årets løb	-4.811.288	-300.000
Kostpris 31. december 2024	8.056.741	12.434.979
Af- og nedskrivninger 1. januar 2024	-1.446.172	-1.115.091
Årets afskrivninger	-402.531	-331.081
Tilbageførsel af af- og nedskrivninger på afhændede aktiver	516.455	0
Af- og nedskrivninger 31. december 2024	-1.332.248	-1.446.172
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024	6.724.493	10.988.807
7. Gæld til realkreditinstitutter		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	1.717.637	1.756.604
Heraf forfalder inden for 1 år	-50.167	-38.967
	1.667.470	1.717.637
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	1.448.066	1.530.217
8. Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse i alt	5.750.078	5.750.078
Heraf forfalder inden for 1 år	0	0
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse i alt	5.750.078	5.750.078
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	0	0
9. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 1.717 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2024 udgør 8.123 t.kr.		



Noter

10. Eventualposter

Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Sjælsø Invest ApS, CVR-nr. 29985835, som er administrattonsselskab 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 administrationsselskabets 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

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 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.



Anvendt regnskabspraksis

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.

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 såvel immaterielle som 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.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel 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 acon-to skatter.



Anvendt regnskabspraksis

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 balancedagens 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.

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 nettorealiseringsværdi.

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.

Søren Toft-Nielsen

Navn returneret af MitId: Søren Toft-Nielsen
Direktør
ID: af21713d-b958-4ec5-ab77-41f530ac154e
IP-adresse: 24.71.102.86:32132
Dato for underskrift: 24-06-2025 14:49:02 CEST (+02:00)
Underskrevet med MitId - privat



Peter Steffen Clausen

Navn returneret af MitId: Peter Steffen Schnedler Clausen
Revisor
På vegne af Christensen Kjærulff Statsautoriseret
Revisionsaktieselskab
ID: 0f2575ca-be26-4503-a2fb-7d4d373d2528
IP-adresse: 217.195.185.10:18466
Dato for underskrift: 24-06-2025 14:50:59 CEST (+02:00)
Underskrevet med MitId - privat



Søren Toft-Nielsen

Navn returneret af MitId: Søren Toft-Nielsen
Dirigent
ID: af21713d-b958-4ec5-ab77-41f530ac154e
IP-adresse: 24.71.102.86:56778
Dato for underskrift: 24-06-2025 14:54:58 CEST (+02:00)
Underskrevet med MitId - privat



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.

This document has esignatur Agreement-ID: a1bfd8qSigL252652608