

# REVISIONS FIRMAET EDELBO

STATSAUTORISERET  
REVISIONSPARTNERSELSKAB

Erhvervsstyrelsen

Investeringsselskabet af 23/11 ApS  
Granvænget 18  
5700 Svendborg

CVR-nr. 26 98 79 97

Årsrapport for 1. januar - 31. december 2018

Godkendt på generalforsamlingen

5/3 2019

Dirigent:



KOGTVEDLUND

KOGTVEDPARKEN 17 · DK-5700 SVENDBORG · TELEFON: +45 62 22 99 66 · TELEFAX: +45 62 22 00 69  
INTERNET: [www.edelbo.dk](http://www.edelbo.dk) · E-MAIL: [email@edelbo.dk](mailto:email@edelbo.dk) · CVR-NR. 35486178

KONTOR I KØBENHAVN: FREDERIKSHOLMS KANAL 2, 1. SAL · DK-1220 KØBENHAVN K.  
TELEFON: +45 33 43 64 00 · TELEFAX: +45 33 43 64 01

## 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 2018</b>	
Anvendt regnskabspraksis .....	5 - 7
Resultatopgørelse .....	8
Balance .....	9 - 10
Noter .....	11 - 12

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 for Investeringselskabet af 23/11 ApS.

Årsrapporten, som ikke er revideret, er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Selskabet opfylder årsregnskabslovens bestemmelser for at fravælge revision.

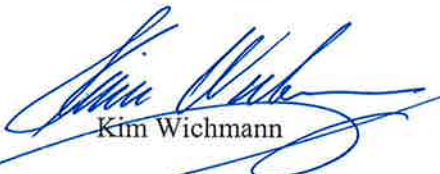
Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Svendborg, den 18. februar 2019

**DIREKTION**



Kim Wichmann

## REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF ÅRSREGNSKAB

### Til kapitalejerne i Investeringselskabet af 23/11 ApS.

Vi har opstillet årsregnskabet for Investeringselskabet af 23/11 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balancer og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

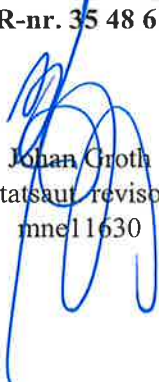
Vi har anvendt vores faglige ekspertise til assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR - danske revisoreres Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, 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.

Svendborg, den 18. februar 2019

**Revisionsfirmaet Edelbo**  
**Statsautoriseret Revisionspartnerselskab**  
**CVR-nr. 35 48 61 78**

  
Johan Groth  
statsaut. revisor  
mne11630

**SELSKABSOPLYSNINGER****SELSKABSNAVN:**

Investeringselskabet af 23/11 ApS  
Granvænget 18  
5700 Svendborg

CVR-nr. 26 98 79 97

Hjemstedskommune: Svendborg  
15. regnskabsår

**DIREKTION:**

Kim Wichmann

**REVISOR:**

Revisionsfirmaet Edelbo  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
"Kogtvedlund"  
Kogtvedparken 17  
5700 Svendborg

Kontaktperson:  
reg. revisor Jan Madsen  
jm@edelbo.dk

## LEDELSESBERETNING

### **AKTIVITETER:**

Selskabets hovedaktivitet er udlejning af ejendomme samt investeringsvirksomhed.

### **USIKKERHEDER VED INDREGNING OG MÅLING:**

Måling af investeringsejendomme til dagsværdi indeholder væsentlige elementer af ledelsesmæssige skøn over de aktuelle markedsforhold. På balancedagen er ejendommenes gennemsnitlige afkastprocent vurderet til mellem 4 og 5 %.

### **UDVIKLING I REGNSKABSÅRET:**

Selskabets driftsresultat udviser for regnskabsåret et overskud  
på kr. .... 244.813

som betragtes som tilfredsstillende.

### **DEN FORVENTEDE UDVIKLING:**

Selskabet forventer også et positivt resultat i det kommende regnskabsår.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsregnskabet for Investeringsselskabet af 23/11 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af enkelte bestemmelser for klasse C-virksomheder.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

### **GENERELT OM INDREGNING OG MÅLING**

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb. Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og ricisi, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

### **RESULTATOPGØRELSE**

Indtægter og omkostninger, der tidsmæssigt vedrører regnskabsåret, er medtaget i resultatopgørelsen.

### **ANDRE EKSTERNE OMKOSTNINGER**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

### **FINANSIELLE POSTER**

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### SKAT AF ÅRETS RESULTAT

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til poster direkte på egenkapitalen.

Moderselskabet og de danske koncernvirksomheder er sambeskattede. Den danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning her- til modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssige overskud. Moderselskabet fungerer som administrationsselskab for sambeskatningskredsen således, at moderselskabet forestår afregning af skatter mv. til de danske skattemyndigheder.

### MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER

#### Investeringsjendomme

Investeringsjendomme værdiansættes til den af ledelsen vurderede markedsværdi, ud fra en afkastbaseret beregning, alternativt en af ledelsen vurderet markedsværdi fastsat med udgangspunkt i faktisk ekstern dokumentation. Ændringer i markedsværdien føres over resultatopgørelsen.

Investeringsjendomme er overordnet værdiansat ud fra følgende model:

#### Årlige lejeindtægter

- Driftsudgifter (skatter, afgifter, forsikring og renholdelse m.v.)
- Gennemsnitlig årlig vedligeholdelsesomkostning
- Administrationsudgifter.

Nettoresultat

**Markedsværdi = nettoresultat / (afkastkrav)**

Indtægter og omkostninger, som indgår i beregningsgrundlaget, er de forventede indtægter og omkostninger for det kommende regnskabsår reguleret for poster af engangskarakter.

Afkastkravet er fastsat med udgangspunkt i de aktuelle markedsforshold.

Som følge af værdiansættelsen til markedsværdi foretages ikke afskrivninger på investeringsjendomme, idet den løbende værdiforringelse er indregnet i reguleringen til markedsværdi.

Købsomkostninger og omkostninger ved låneomlægning udgiftsføres, når de afholdes således, at de ikke indgår i markedsværdien.

Småaktiver indregnes som en omkostning i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

### FINANSIELLE ANLÆGSAKTIVER

Kapitalandel i datterselskab er værdiansat i årsrapporten efter den indre værdis metode.

Under henvisning til ÅRL § 110 er der ikke udarbejdet koncernresultatopgørelse og -balance.

Anfordringsudlån er værdiansat til kostpris under hensyntagen til individuel vurdering af evt. tabsrisiko.



## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### **VÆLDIFORRINGELSE AF ANLÆGSAKTIVER**

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

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

### **TILGODEHAVENDER**

Tilgodehavender er værdiansat under hensyntagen til individuel vurdering af evt. tabsrisiko.

### **GÆLDSFORPLIGTELSER**

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente således, at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominal værdi.

### **SKYLDIG SKAT OG UDSKUDT SKAT**

Efter sambeskatningsreglerne afvikles dattervirksomhedernes hæftelse overfor skattemyndighederne for egne selskabsskatter i takt med betaling af sambeskatningsbidrag til administrationsselskabet.

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

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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 nettoaktiver måles til nettorealiseringspris.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, 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. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22 %.

**RESULTATOPGØRELSE FOR PERIODEN 1/1 - 31/12-2018**

<b>No- ter</b>	<b>2018 Kr.</b>	<b>2017 Kr.</b>
1. Bruttofortjeneste .....	386.750	410.569
Nettoværdiregulering af investeringsejendom .....	768.875	-3.374.800
2. Personaleomkostninger .....	-362.500	0
Administrationsomkostninger .....	-72.921	-39.569
<b>RESULTAT FØR FINANSIERING</b> .....	<b>720.204</b>	<b>-3.003.800</b>
Resultat i dattervirksomhed .....	-10.728	125.710
Finansielle indtægter .....	169.629	178.896
Finansielle omkostninger .....	-570.260	-13.858
	-411.359	290.747
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....	<b>308.845</b>	<b>-2.713.053</b>
3. Skat af årets resultat .....	-64.032	624.164
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....	<b>244.813</b>	<b>-2.088.889</b>
<b>RESULTATDISPONERING:</b>		
Ekstraordinært udbytte for regnskabsåret .....	0	130.000
Afsat udbytte for regnskabsåret .....	317.000	105.800
Overført til næste år .....	-72.187	-2.324.689
	244.813	-2.088.889

**BALANCE PR. 31. DECEMBER 2018****AKTIVER**

<b>No- ter</b>	<b>31/12 2018 Kr.</b>	<b>31/12 2017 Kr.</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER:</b>		
<b>4. MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER:</b>		
Investeringsejendomme.....	10.027.016	9.258.141
Deposita.....	3.984	3.984
<b>Materielle anlægsaktiver i alt .....</b>	<b>10.031.000</b>	<b>9.262.125</b>
<b>5. FINANSIELLE ANLÆGSAKTIVER:</b>		
Kapitalandel i tilknyttet virksomhed.....	0	1.107.664
Anfordringsudlån.....	0	1.000.000
	0	2.107.664
<b>Anlægsaktiver i alt .....</b>	<b>10.031.000</b>	<b>11.369.789</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER:</b>		
<b>Tilgodehavender:</b>		
Tilgodehavender fra salg af varer og tjenesteydelser.....	11.243	0
Mellemregning tilknyttet virksomhed.....	0	1.405.607
Andre tilgodehavender .....	9.000	16.250
Tilgodehavende selskabsskat .....	479.269	150.248
Periodeafgrænsningsposter .....	1.350	1.350
	500.861	1.573.455
<b>Værdipapirer i alt .....</b>	<b>6.689.512</b>	<b>6.729.166</b>
<b>Likvide beholdninger .....</b>	<b>9.281.747</b>	<b>7.255.851</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt .....</b>	<b>16.472.120</b>	<b>15.558.472</b>
<b>AKTIVER I ALT .....</b>	<b>26.503.120</b>	<b>26.928.261</b>

**BALANCE PR. 31. DECEMBER 2018****PASSIVER**

<b>No- ter</b>	<b>31/12 2018 Kr.</b>	<b>31/12 2017 Kr.</b>
<b>6. EGENKAPITAL:</b>		
Anpartskapital .....	320.000	320.000
Overført resultat .....	24.122.944	24.195.131
Afsat udbytte for regnskabsåret .....	317.000	105.800
	<u>24.759.944</u>	<u>24.620.931</u>
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER:</b>		
7. Udskudt skat .....	1.456.999	1.389.597
<b>LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER:</b>		
Kreditforeningsgæld .....	0	701.888
	<u>0</u>	<u>701.888</u>
<b>KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER:</b>		
Kortfristet del af de langfristede gældsforpligtelser .....	0	35.000
Deposita lejere .....	194.010	104.010
Leverandører af varer og tjenesteydelser .....	31.861	22.021
Anden gæld .....	60.305	54.814
Skyldig selskabsskat .....	0	0
	<u>286.177</u>	<u>215.845</u>
<b>GÆLDSFORPLIGTIGELSER I ALT .....</b>	<u>286.177</u>	<u>917.733</u>
<b>PASSIVER I ALT .....</b>	<u>26.503.120</u>	<u>26.928.261</u>
8. Sikkerhedsstillelse, garantistillelse og eventualforpligtelse.		

**NOTER**

	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	<b>Kr.</b>	<b>Kr.</b>
<b>1. BRUTTOFORTJENESTE:</b>		
Selskabets ledelse har med henvisning til årsregnskabslovens § 32 valgt at sammendrage posterne lejeindtægter samt ejendomsomkostninger i posten bruttofortjeneste.		
<b>2. PERSONALEOMKOSTNINGER:</b>		
Gager .....	362.500	0
Gennemsnitlig antal beskæftigede.....	1	1
<b>3. SKAT AF ÅRETS RESULTAT:</b>		
Regulering skat tidl. år .....	-3.370	359
Skat af årets skattepligtige indkomst .....	0	300.916
Skatteeffekt af sambeskatning med datterselskab .....	0	-183.128
Regulering udskudt skat .....	67.402	-742.311
	<u>64.032</u>	<u>-624.164</u>
		<b>2018</b>
		<b>Kr.</b>
<b>4. MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER:</b>		
		<u>Ejendom og lejligheder</u>
Anskaffelsessum primo .....		6.208.141
Årets afgang .....		<u>0</u>
<b>Anskaffelsessum ultimo .....</b>		<u>6.208.141</u>
Værdiregulering primo .....		3.050.000
Årets værdiregulering .....		<u>768.875</u>
<b>Værdiregulering ultimo .....</b>		<u>3.818.875</u>
<b>BOGFØRT VÆRDI ULTIMO .....</b>		<u>10.027.016</u>

**NOTER**

	<b>2018</b>
	<b>Kr.</b>
<b>5. FINANSIELLE ANLÆGSAKTIVER:</b>	
Regnskabsårets investeringer i kapitalandel, der er finansielle anlægsaktiver, specificeres således:	
	Kapital- andel i datter- selskab
Anskaffelsespris primo .....	3.997.150
Årets afgang .....	-3.997.150
<b>Anskaffelsespris ultimo .....</b>	<b>0</b>
Værdireguleringer primo .....	-2.889.486
Årets resultat efter skat .....	-10.728
Årets afgang .....	2.900.214
<b>Værdireguleringer ultimo .....</b>	<b>0</b>
<b>REGNSKABSMÆSSIG VÆRDI ULTIMO .....</b>	<b>0</b>

**6. EGENKAPITAL:**

	Anpartskapital	Overført resultat
Saldo primo .....	320.000	24.195.131
Overført af årets resultat .....	0	-72.187
	<b>320.000</b>	<b>24.122.944</b>
	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	<b>Kr.</b>	<b>Kr.</b>

**7. UDSKUDT SKAT:**

Saldo primo .....	1.389.597	2.131.908
Regulering udskudt skat .....	67.402	-742.311
	<b>1.456.999</b>	<b>1.389.597</b>

Udskudt skat påhviler skattemæssig afskrivning på bygninger og nettoopskrivning af ejendommen.

**8. SIKKERHEDSSTILLELSE, GARANTISTILLELSE OG EVENTUALFORPLIGTELSE:**

Der er ikke stillet nogen form for sikkerheder eller indgået eventualforpligtelser.