

REVISIONS FIRMAET EDELBO

STATSAUTORISERET
REVISIONSPARTNERSELSKAB

Erhvervsstyrelsen

Investeringselskabet af 23/11 ApS
Kattesundet 4
5700 Svendborg

CVR-nr. 26 98 79 97

Årsrapport for perioden 1. januar - 31. december 2015

Godkendt på generalforsamlingen

14 14 20 16

Dirigent:



KOGTVEDLUND

KOGTVEDPARKEN 17 · DK-5700 SVENDBORG · TELEFON: +45 62 22 99 66 · TELEFAX: +45 62 22 00 69
INTERNET: www.edelbo.dk · E-MAIL: 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>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2 - 3
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2015	
Anvendt regnskabspraksis	6 - 7
Resultatopgørelse	8
Balance	9 - 10
Noter	11 - 13

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2015 for Investeringselskabet af 23/11 ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Svendborg, den 29. februar 2016

DIREKTION



Kim Wichmann

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

Til kapitalejerne i Investeringselskabet af 23/11 ApS.

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Investeringselskabet af 23/11 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER**Konklusion**

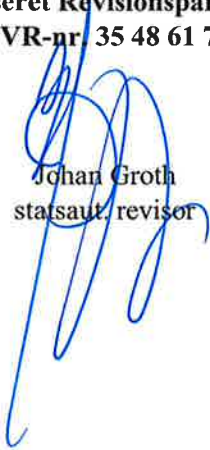
Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Svendborg, den 29. februar 2016

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



Johan Groth
statsaut. revisor

SELSKABSOPLYSNINGER**SELSKABSNAVN:**

Investeringselskabet af 23/11 ApS
Kattesundet 4
5700 Svendborg

CVR-nr. 26 98 79 97

Hjemstedskommune: Svendborg
12. 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 OG USÆDVANLIGE FORHOLD:

Efter ledelsens opfattelse, eksisterer der ikke konkrete usikkerheder eller usædvanlige forhold, der påvirker indregningen og målingen i årsregnskabet.

UDVIKLING I REGNSKABSÅRET:

Selskabets driftsresultat udviser for regnskabsåret et overskud på kr. 1.626.149

som betragtes som tilfredsstillende.

DEN FORVENTEDE UDVIKLING:

Selskabet forventer også et positivt resultat i det kommende regnskabsår.

RESULTATFORDELING:

Årets overskud foreslås anvendt således:

Reserve for dagsværdi på investeringsejendomme	0
Regulering reserve for datterselskab	0
Udbytte	101.200
Overført til næste år	1.524.949
Årets resultat	1.626.149
Selskabets egenkapital udgør	19.944.969

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsregnskabet for Investeringselskabet af 23/11 ApS for perioden 1. januar - 31. december 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-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.

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 hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssige overskud. Moderselskabet fungerer som administrationselskab for sambeskatningskredsen således, at moderselskabet forestår afregning af skatter mv. til de danske skattemyndigheder.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER

Investeringsejendomme værdiansættes til handelsværdi, og samtlige værdireguleringer medtages i resultatopgørelsen. Handelsværdien opgøres med udgangspunkt i en systematisk vurdering af de enkelte ejendommens forventede afkast samt ved periodiske vurderinger.

Småanskaffelser straks

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.

TILGODEHAVENDER

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

GÆLDSFORPLIGTELSER

Finansielle forpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til dagsværdien på balancedagen. Gældsforpligtelsen som kan indfries til kurs pari, måles maksimalt til denne værdi.

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel 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 gældsmetode 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 - 31/12-2015

No- ter	2015 Kr.	2014 Kr.
1. Bruttofortjeneste	685.201	701.395
3. Nettoværdiregulering af investeringsejendom	0	0
Administrationsomkostninger	-38.753	-23.704
RESULTAT FØR FINANSIERING	646.448	677.691
Resultat i dattervirksomhed	1.050.397	905.320
Finansielle indtægter	126.416	261.296
Finansielle omkostninger	-18.117	-17.091
	1.158.696	1.149.524
RESULTAT FØR SKAT	1.805.144	1.827.215
2. Skat af årets resultat	-178.994	15.459
ÅRETS RESULTAT	1.626.149	1.842.674
RESULTATDISPONERING:		
Reserve for dagsværdi af investeringsaktiver	0	0
Henlæggelse efter den indre værdis metode	0	0
Afsat udbytte for regnskabsåret	101.200	99.800
Overført til næste år	1.524.949	1.742.874
	1.626.149	1.842.674

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2015**AKTIVER**

<u>No- ter</u>	<u>31/12 2015 Kr.</u>	<u>31/12 2014 Kr.</u>
ANLÆGSAKTIVER:		
3. MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER:		
Investeringsejendomme.....	12.632.941	12.632.941
Andre investeringsaktiver	14.850	14.850
Deposita.....	3.984	3.984
Materielle anlægsaktiver i alt	12.651.775	12.651.775
4. FINANSIELLE ANLÆGSAKTIVER:		
Kapitalandel i tilknyttet virksomhed.....	1.339.846	1.339.449
Anlægsaktiver i alt	13.991.621	13.991.224
OMSÆTNINGSAKTIVER:		
Tilgodehavender:		
Tilgodehavende udbytte tilknyttet virksomhed.....	1.050.000	1.000.000
Mellemregning tilknyttet virksomhed.....	619.919	295.397
Periodeafgrænsningsposter	1.350	1.350
	1.671.269	1.296.747
Værdipapirer i alt	2.948.539	2.360.381
Likvide beholdninger	4.529.657	3.999.063
Omsætningsaktiver i alt	9.149.465	7.656.191
AKTIVER I ALT	23.141.086	21.647.415

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2015**PASSIVER**

No- ter	31/12 2015 Kr.	31/12 2014 Kr.
EGENKAPITAL:		
5. Anpartskapital	320.000	320.000
6. Reserve for dagsværdi på investeringsejendomme	4.818.600	4.818.600
5. Nettoopskrivning efter den indre værdis metode.....	0	0
5. Overført resultat	14.705.169	13.180.220
Afsat udbytte for regnskabsåret	101.200	99.800
	<u>19.944.969</u>	<u>18.418.620</u>
HENSATTE FORPLIGTELSER:		
7. Udskudt skat	2.131.762	2.131.617
8. LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER:		
Kreditforeningsgæld	770.728	804.457
	<u>770.728</u>	<u>804.457</u>
KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER:		
Kortfristet del af de langfristede gældsforpligtelser	33.729	32.137
Deposita lejere	144.660	144.660
Leverandører af varer og tjenesteydelser	20.290	20.189
Anden gæld	79.871	80.109
Skyldig selskabsskat	15.076	15.626
	<u>293.626</u>	<u>292.721</u>
GÆLDSFORPLIGTIGELSER I ALT	<u>1.064.354</u>	<u>1.097.178</u>
PASSIVER I ALT	<u>23.141.086</u>	<u>21.647.415</u>
9. Sikkerhedsstillelse, garantistillelse og eventualforpligtelse.		

NOTER

	2015	2014
	Kr.	Kr.
1. BRUTTOFORTJENESTE:		
Selskabets ledelse har med henvisning til årsregnskabslovens § 32 valgt at sammendrage posterne lejeindtægter samt ejendomsomkostninger i posten bruttofortjeneste.		
2. SKAT AF ÅRETS RESULTAT:		
Regulering skat tidl. år	986	205
Skat af årets skattepligtige indkomst	504.560	516.510
Skatteeffekt af sambeskatning med datterselskab	-326.697	-295.397
Regulering udskudt skat	145	-236.777
	<u>178.994</u>	<u>-15.459</u>
		2015
		Kr.
3. MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER:		
	Kunst	Ejendom og lejligheder
Anskaffelsessum primo	14.850	6.208.141
Årets tilgang	0	0
Anskaffelsessum ultimo	<u>14.850</u>	<u>6.208.141</u>
Opskrivninger primo	0	6.424.800
Årets opskrivninger	0	0
Opskrivninger ultimo	<u>0</u>	<u>6.424.800</u>
BOGFØRT VÆRDI ULTIMO	<u>14.850</u>	<u>12.632.941</u>

NOTER**2015**
Kr.**4. FINANSIELLE ANLÆGSAKTIVER:**

Regnskabsårets investeringer i kapitalandel, der er finansielle anlægsaktiver, specificeres således:

	Kapital- andel i datter- selskab
Anskaffelsespris primo	3.997.150
Årets tilgang	0
Anskaffelsespris ultimo	3.997.150
Værdireguleringer primo	-2.657.701
Årets resultat efter skat	1.050.397
Årets udbytte til moderselskabet	-1.050.000
Værdireguleringer ultimo	-2.657.304
REGNSKABSMÆSSIG VÆRDI ULTIMO	1.339.846

Kapitalandel i datterselskab specificeres således:

Navn	Hjemsted	Resultat	Indre værdi	Stemme og ejerandel
Wichmann Optik ApS	Svendborg	1.050.397	1.339.846	100%

5. EGENKAPITAL:

	Anpartskapital	Nettoopskrivning efter indre vær- dis metode	Overført resultat
Saldo primo	320.000	0	13.180.220
Overført af årets resultat	0	0	1.524.949
	320.000	0	14.705.169

NOTER

	2015	2014
	Kr.	Kr.
6. HENLÆGGELSE AF NETTOOPSKRIVNING PÅ INVESTERINGSEJENDOM:		
Saldo primo	4.818.600	4.818.600
Overført jf. resultatdisponering	0	0
	<u>4.818.600</u>	<u>4.818.600</u>

7. UDSKUDT SKAT:

Saldo primo	2.131.617	2.368.394
Regulering udskudt skat	145	-236.777
	<u>2.131.762</u>	<u>2.131.617</u>

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

8. LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER:

	Nom. restgæld	Skattemæssig kursværdi
Nykredit, Jagtvej	804.457	804.626
	<u>804.457</u>	<u>804.626</u>

Heraf forfalder 634.700 kr. efter 5 år.

9. SIKKERHEDSSTILLELSE, GARANTISTILLELSE OG EVENTUALFORPLIGTELSE:

Til sikkerhed for gæld til Nykredit er der givet 1. prioritetspant i lejligheden Jagtvej 56 st. th.

Selskabet er sambeskattet med datterselskabet Wichmann Optik ApS.

Som moderselskab hæfter selskabet ubegrænset og solidarisk med de øvrige selskaber i sambeskatningskredsen for danske selskabsskatter.

Derudover er der ikke stillet nogen form for sikkerheder eller indgået eventualforpligtelser.