

REVISIONS FIRMAET EDELBO

STATSAUTORISERET
REVISIONSPARTNERSELSKAB

Erhvervsstyrelsen

Investeringselskabet af 23/11 ApS
Granvænget 18
5700 Svendborg

CVR-nr. 26 98 79 97

Årsrapport for perioden 1. januar - 31. december 2016

Godkendt på generalforsamlingen

18/4 2017

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 revisionspåtegning	2 - 4
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2016	
Anvendt regnskabspraksis	7 - 9
Resultatopgørelse	10
Balance	11 - 12
Noter	13 - 15

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2016 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Svendborg, den 21. marts 2017

DIREKTION



Kim Wichmann

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til kapitalejerne i Investeringselskabet af 23/11 ApS.

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Investeringselskabet af 23/11 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis.

Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

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 for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejl-information, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejl-informationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokument-falsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisions-handlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING**Udtalelse om ledelsesberetningen**

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

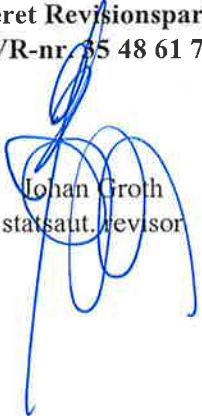
I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Svendborg, den 21. marts 2017

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


Johan Groth
statsaut. revisor

SELSKABSOPLYSNINGER**SELSKABSNAVN:**

Investeringselskabet af 23/11 ApS
Granvænget 18
5700 Svendborg

CVR-nr. 26 98 79 97

Hjemstedskommune: Svendborg
13. 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 ca 5 %.

UDVIKLING I REGNSKABSÅRET:

Selskabets driftsresultat udviser for regnskabsåret et overskud

på kr. 7.099.451

som betragtes som tilfredsstillende.

DEN FORVENTEDE UDVIKLING:

Selskabet forventer også et positivt resultat i det kommende regnskabsår.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsregnskabet for Investeringselskabet af 23/11 ApS for perioden 1. januar - 31. december 2016 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Selskabet har med virkning fra 1. januar 2016 implementeret ændringerne i årsregnskabsloven ved lov nr. 738 af 1. juni 2015.

Implementeringen har ikke givet anledning til ændring af selskabets anvendte regnskabspraksis, men har alene afstedkommet nye og ændrede præsentations- og oplysningskrav.

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 posteringer 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

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.

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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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 administrationselskabet.

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 - 31/12-2016

<u>No- ter</u>	<u>2016 Kr.</u>	<u>2015 Kr.</u>
1. Bruttofortjeneste	707.350	685.201
3. Nettoværdiregulering af investeringsejendom	0	0
Administrationsomkostninger	-51.176	-38.753
RESULTAT FØR FINANSIERING	656.173	646.448
Resultat i dattervirksomhed	6.642.109	1.050.397
Finansielle indtægter	77.572	126.416
Finansielle omkostninger	-93.389	-18.117
	<u>6.626.291</u>	<u>1.158.695</u>
RESULTAT FØR SKAT	7.282.465	1.805.143
2. Skat af årets resultat	-183.014	-178.994
ÅRETS RESULTAT	7.099.451	1.626.149
RESULTATDISPONERING:		
Henlæggelse efter den indre værdis metode	0	0
Afsat udbytte for regnskabsåret	103.400	101.200
Overført til næste år	6.996.051	1.524.949
	<u>7.099.451</u>	<u>1.626.149</u>

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2016AKTIVER

<u>No- ter</u>	<u>31/12 2016 Kr.</u>	<u>31/12 2015 Kr.</u>
ANLÆGSAKTIVER:		
3. MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER:		
Investeringsejendomme.....	12.632.941	12.632.941
Andre investeringsaktiver	0	14.850
Deposita.....	3.984	3.984
Materielle anlægsaktiver i alt	12.636.925	12.651.775
4. FINANSIELLE ANLÆGSAKTIVER:		
Kapitalandel i tilknyttet virksomhed.....	981.955	1.339.846
Anlægsaktiver i alt	13.618.880	13.991.621
OMSÆTNINGSAKTIVER:		
Tilgodehavender:		
Tilgodehavende udbytte tilknyttet virksomhed.....	7.000.000	1.050.000
Mellemregning tilknyttet virksomhed.....	2.131.442	619.919
Andre tilgodehavender	14.605	0
Periodeafgrænsningsposter	1.350	1.350
	9.147.397	1.671.269
Værdipapirer i alt	2.858.235	2.948.539
Likvide beholdninger	5.646.400	4.529.657
Omsætningsaktiver i alt	17.652.032	9.149.465
AKTIVER I ALT	31.270.912	23.141.086

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2016**PASSIVER**

No- ter	31/12 2016 Kr.	31/12 2015 Kr.
5. EGENKAPITAL:		
Anpartskapital	320.000	320.000
Nettoopskrivning efter den indre værdis metode.....	0	0
Overført resultat	26.519.820	19.523.769
Afsat udbytte for regnskabsåret	103.400	101.200
	<u>26.943.220</u>	<u>19.944.969</u>
HENSATTE FORPLIGTELSER:		
6. Udskudt skat	<u>2.131.908</u>	<u>2.131.762</u>
7. LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER:		
Kreditforeningsgæld	<u>736.888</u>	<u>770.728</u>
	<u>736.888</u>	<u>770.728</u>
KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER:		
Kortfristet del af de langfristede gældsforpligtelser	33.839	33.729
Deposita lejere	14.010	144.660
Leverandører af varer og tjenesteydelser	20.390	20.291
Anden gæld	80.108	79.871
Skyldig selskabsskat	1.310.549	15.076
	<u>1.458.896</u>	<u>293.627</u>
GÆLDSFORPLIGTIGELSER I ALT	<u>2.195.784</u>	<u>1.064.355</u>
PASSIVER I ALT	<u>31.270.912</u>	<u>23.141.086</u>
8. Sikkerhedsstillelse, garantistillelse og eventualforpligtelse.		

NOTER

	<u>2016</u> <u>Kr.</u>	<u>2015</u> <u>Kr.</u>
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	-960	986
Skat af årets skattepligtige indkomst	1.775.923	504.560
Skatteeffekt af sambeskatning med datterselskab	-1.592.096	-326.697
Regulering udskudt skat	146	145
	<u>183.014</u>	<u>178.994</u>
		<u>2016</u> <u>Kr.</u>
3. MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER:		
	<u>Kunst</u>	<u>Ejendom og lejligheder</u>
Anskaffelsessum primo	14.850	6.208.141
Årets afgang	-14.850	0
Anskaffelsessum ultimo	<u>0</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>0</u>	<u>12.632.941</u>

NOTER**2016**
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	-2.657.304
Årets resultat efter skat	6.642.109
Årets udbytte til moderselskabet	-7.000.000
Værdireguleringer ultimo	-3.015.195
REGNSKABSMÆSSIG VÆRDI ULTIMO	981.955

Kapitalandel i datterselskab specificeres således:

Navn	Hjemsted	Resultat	Indre værdi	Stemme og ejerandel
K. Wichmann ApS	Svendborg	6.642.109	981.955	100%

5. EGENKAPITAL:

	Anpartskapital	Nettopskrivning efter indre vær- dis metode	Overført resultat
Saldo primo	320.000	0	19.523.769
Overført af årets resultat	0	0	6.996.051
	320.000	0	26.519.820

NOTER

	2016	2015
	Kr.	Kr.
6. UDSKUDT SKAT:		
Saldo primo	2.131.762	2.131.617
Regulering udskudt skat	146	145
	<u>2.131.908</u>	<u>2.131.762</u>

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

7. LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSE:

	Nom.	Skattemæssig
	restgæld	kursværdi
Nykredit, Jagtvej	<u>770.727</u>	<u>779.013</u>
	<u>770.727</u>	<u>779.013</u>

Heraf forfalder 600.414 kr. efter 5 år.

8. 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 K. Wichmann 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.