

REVISIONS FIRMAET EDELBO

STATSAUTORISERET
REVISIONSPARTNERSELSKAB

Erhvervsstyrelsen

Investeringselskabet af 23/11 ApS
Granvænget 18
5700 Svendborg

CVR-nr. 26 98 79 97

Årsrapport for 1. januar - 31. december 2017

Godkendt på generalforsamlingen

12/3 2018

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 2017	
Anvendt regnskabspraksis	6 - 8
Resultatopgørelse	9
Balance	10 - 11
Noter	12 - 14

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

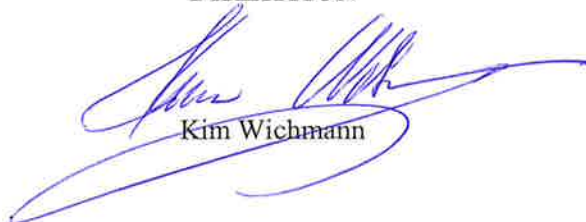
Ledelsesberetningen indeholder efter min opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Ledelsen indstiller til, at selskabet fravælger revision for det kommende regnskabsår. Selskabet opfylder årsregnskabslovens bestemmelser herfor.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Svendborg, den 5. februar 2018

DIREKTION



Kim Wichmann

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

Til kapitalejerne i Investeringsselskabet af 23/11 ApS.

Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Investeringsselskabet af 23/11 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017. Årsregnskabet, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter, 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. Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR - danske revisors etiske regler samt planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Konklusion

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar til 31 december 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

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 udvidede gennemgang 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 den udvidede gennemgang 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 væsentlige fejlinformation i ledelsesberetningen.

Svendborg, den 5. februar 2018

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
14. 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 7 %.

UDVIKLING I REGNSKABSÅRET:

Selskabets driftsresultat udviser for regnskabsåret et resultat
på kr. -2.088.889

som betragtes som tilfredsstillende under hensyntagen til, at der er foretaget værdiregulering af ejendomme på 2.632.344 kr.. Årets overskud før værdiregulering udgør 535.535 kr.

DEN FORVENTEDE UDVIKLING:

Selskabet forventer et positivt resultat i det kommende regnskabsår.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsregnskabet for Investeringselskabet af 23/11 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 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 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

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme værdiansættes til den af ledelsen vurderede markedsværdi, ud fra en afkastbaseret beregning, alternativt en af ledelsen vurderet markedsværdi fastsat med udgangspunkt i faktuel 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 engangskaraktér.

Afkastkravet er fastsat med udgangspunkt i de aktuelle markedsførhold.

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.

GÆLDSFORPLIGTELSE

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 nominel 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 - 31/12-2017

<u>No- ter</u>	<u>2017 Kr.</u>	<u>2016 Kr.</u>
1. Bruttofortjeneste	410.569	707.350
3. Nettoværdiregulering af investeringsejendom	-3.374.800	0
Administrationsomkostninger	-39.569	-51.176
RESULTAT FØR FINANSIERING	-3.003.800	656.174
Resultat i dattervirksomhed	125.709	6.642.109
Finansielle indtægter	178.896	77.572
Finansielle omkostninger	-13.858	-93.389
	<u>290.747</u>	<u>6.626.291</u>
RESULTAT FØR SKAT	-2.713.053	7.282.465
2. Skat af årets resultat	624.164	-183.013
ÅRETS RESULTAT	-2.088.889	7.099.452
RESULTATDISPONERING:		
Henlæggelse efter den indre værdis metode	0	0
Ekstraordinær udbytte for regnskabsåret	130.000	0
Afsat udbytte for regnskabsåret	105.800	103.400
Overført til næste år	-2.324.689	6.996.052
	<u>-2.088.889</u>	<u>7.099.452</u>

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2017**AKTIVER**

No- ter	31/12 2017 Kr.	31/12 2016 Kr.
ANLÆGSAKTIVER:		
3. MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER:		
Investeringsejendomme.....	9.258.141	12.632.941
Deposita.....	3.984	3.984
Materielle anlægsaktiver i alt	9.262.125	12.636.925
4. FINANSIELLE ANLÆGSAKTIVER:		
Kapitalandel i tilknyttet virksomhed.....	1.107.664	981.955
Anfordringsudlån.....	1.000.000	0
	2.107.664	981.955
Anlægsaktiver i alt	11.369.789	13.618.880
OMSÆTNINGSAKTIVER:		
Tilgodehavender:		
Tilgodehavende udbytte tilknyttet virksomhed.....	0	7.000.000
Mellemregning tilknyttet virksomhed.....	1.405.607	2.131.442
Andre tilgodehavender	16.250	14.605
Tilgodehavende selskabsskat	150.248	0
Periodeafgrænsningsposter	1.350	1.350
	1.573.456	9.147.397
Værdipapirer i alt	6.729.166	2.858.235
Likvide beholdninger	7.255.851	5.646.400
Omsætningsaktiver i alt	15.558.472	17.652.032
AKTIVER I ALT	26.928.261	31.270.912

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2017**PASSIVER**

No- ter	31/12 2017 Kr.	31/12 2016 Kr.
5. EGENKAPITAL:		
Anpartskapital	320.000	320.000
Nettoopskrivning efter den indre værdis metode.....	0	0
Overført resultat	24.195.131	26.519.820
Afsat udbytte for regnskabsåret	105.800	103.400
	<u>24.620.931</u>	<u>26.943.220</u>
HENSATTE FORPLIGTELSER:		
6. Udskudt skat	1.389.597	2.131.908
7. LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER:		
Kreditforeningsgæld	701.888	736.888
	<u>701.888</u>	<u>736.888</u>
KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER:		
Kortfristet del af de langfristede gældsforpligtelser	35.000	33.839
Deposita lejere	104.010	14.010
Leverandører af varer og tjenesteydelser	22.021	20.390
Anden gæld	54.814	80.108
Skyldig selskabsskat	0	1.310.549
	<u>215.845</u>	<u>1.458.896</u>
GÆLDSFORPLIGTIGELSER I ALT	<u>917.733</u>	<u>2.195.784</u>
PASSIVER I ALT	<u>26.928.261</u>	<u>31.270.912</u>
8. Sikkerhedsstillelse, garantistillelse og eventualforpligtelse.		

NOTER

	<u>2017</u> <u>Kr.</u>	<u>2016</u> <u>Kr.</u>
1. BRUTTOFORTJENESTE:		
Selskabets ledelse har med henvisning til årsregnskabslovens § 32 valgt at sammendrage posterne lejeindtægter samt ejendomsomkostninger i posten bruttofortjeneste.		
Gennemsnitlig antal beskæftigede.....	1	1
2. SKAT AF ÅRETS RESULTAT:		
Regulering skat tidl. år	359	-960
Skat af årets skattepligtige indkomst	300.916	1.775.924
Skatteeffekt af sambeskatning med datterselskab	-183.128	-1.592.096
Regulering udskudt skat	-742.311	146
	<u>-624.164</u>	<u>183.014</u>
		2017 Kr.
3. MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER:		
		Ejendom og lejligheder
Anskaffelsessum primo		6.208.141
Årets afgang		<u>0</u>
Anskaffelsessum ultimo		<u>6.208.141</u>
Værdiregulering primo		6.424.800
Årets værdiregulering		<u>-3.374.800</u>
Værdiregulering ultimo		<u>3.050.000</u>
BOGFØRT VÆRDI ULTIMO		<u>9.258.141</u>

NOTER2017
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	-3.015.195
Årets resultat efter skat	125.709
Årets udbytte til moderselskabet	0
Værdireguleringer ultimo	-2.889.486
REGNSKABSMÆSSIG VÆRDI ULTIMO	1.107.664

Kapitalandel i datterselskab specificeres således:

Navn	Hjemsted	Resultat	Indre værdi	Stemme og ejerandel
K. Wichmann ApS	Svendborg	125.709	1.107.664	100%

5. EGENKAPITAL:

	Anpartskapital	Nettoopskrivning efter indre vær- dis metode	Overført resultat
Saldo primo	320.000	0	26.519.820
Overført af årets resultat	0	0	-2.324.689
	320.000	0	24.195.131

NOTER

	<u>2017</u> <u>Kr.</u>	<u>2016</u> <u>Kr.</u>
6. UDSKUDT SKAT:		
Saldo primo	2.131.908	2.131.762
Regulering udskudt skat	-742.311	146
	<u>1.389.597</u>	<u>2.131.908</u>

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

7. LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER:

	<u>Nom.</u> <u>restgæld</u>	<u>Skattemæssig</u> <u>kursværdi</u>
Nykredit, Jagtvej	736.888	736.888
	<u>736.888</u>	<u>736.888</u>

Heraf forfalder ca. 566.000 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.