

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 2019

Godkendt på generalforsamlingen

10/3 2020

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
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
 Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
 Årsregnskab 1. januar - 31. december 2019	
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 2019 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Svendborg, den 2. marts 2020

DIREKTION



Kim Wichmann

REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF ÅRSREGNSKAB**Til kapitalejerne i Investeringsselskabet af 23/11 ApS.**

Vi har opstillet årsregnskabet for Investeringsselskabet af 23/11 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 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.

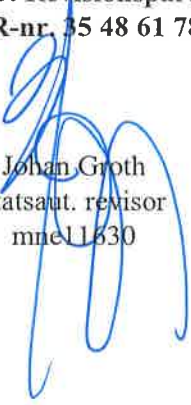
Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er Deres ansvar.

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 2. marts 2020

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

Johan Groth
statsaut. revisor
mne11630



SELSKABSOPLYSNINGER**SELSKABSNAVN:**

Investeringsselskabet af 23/11 ApS
Granvænget 18
5700 Svendborg

CVR-nr. 26 98 79 97

Hjemstedskommune: Svendborg
16. 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.

567.312

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 regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 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 finansiel 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

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme 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.

Investeringsejendomme 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 investeringsejendomme, 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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

VÆLDIFORRINGELSE AF ANLÆGSAKTIVER

Den regnskabsmæssige værdi af materielle 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 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 - 31/12-2019

<u>No- ter</u>	<u>2019 Kr.</u>	<u>2018 Kr.</u>
1. Bruttofortjeneste	372.990	386.749
Nettoværdiregulering af investeringsejendom	36.346	768.875
2. Personaleomkostninger	-589.056	-362.500
Administrationsomkostninger	-54.797	-72.920
RESULTAT FØR FINANSIERING	-234.518	720.204
Resultat i dattervirksomhed	0	-10.728
Finansielle indtægter	921.960	169.630
Finansielle omkostninger	-42	-570.260
	<u>921.918</u>	<u>-411.359</u>
RESULTAT FØR SKAT	687.401	308.845
3. Skat af årets resultat	-120.089	-64.032
ÅRETS RESULTAT	567.312	244.813
RESULTATDISPONERING:		
Afsat udbytte for regnskabsåret	490.000	317.000
Overført til næste år	77.312	-72.187
	<u>567.312</u>	<u>244.813</u>

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2019AKTIVER

<u>No- ter</u>	<u>31/12 2019</u> <u>Kr.</u>	<u>31/12 2018</u> <u>Kr.</u>
ANLÆGSAKTIVER:		
4. MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER:		
Investeringsejendomme.....	8.577.016	10.027.016
Deposita.....	3.984	3.984
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>8.581.000</u>	<u>10.031.000</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>8.581.000</u>	<u>10.031.000</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER:		
Tilgodehavender:		
Tilgodehavender fra salg af varer og tjenesteydelser.....	0	11.242
Andre tilgodehavender	9.000	9.000
Tilgodehavende selskabsskat	121.560	479.269
Periodeafgrænsningsposter	0	1.350
	<u>130.560</u>	<u>500.861</u>
Værdipapirer i alt	<u>7.244.751</u>	<u>6.689.512</u>
Likvide beholdninger	<u>10.725.610</u>	<u>9.281.747</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>18.100.921</u>	<u>16.472.120</u>
AKTIVER I ALT	<u>26.681.921</u>	<u>26.503.120</u>

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2019PASSIVER

<u>No- ter</u>	<u>31/12 2019</u> <u>Kr.</u>	<u>31/12 2018</u> <u>Kr.</u>
5. EGENKAPITAL:		
Anpartskapital	320.000	320.000
Overført resultat	24.200.256	24.122.944
Afsat udbytte for regnskabsåret	490.000	317.000
	<u>25.010.256</u>	<u>24.759.944</u>
HENSATTE FORPLIGTELSER:		
6. Udskudt skat	1.389.702	1.456.999
KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER:		
Deposita lejere	181.370	194.010
Leverandører af varer og tjenesteydelser	15.000	31.862
Anden gæld	85.593	60.305
Skyldig selskabsskat	0	0
	<u>281.963</u>	<u>286.177</u>
GÆLDSFORPLIGTIGELSER I ALT	<u>281.963</u>	<u>286.177</u>
PASSIVER I ALT	<u>26.681.921</u>	<u>26.503.120</u>
7. Sikkerhedsstillelse, garantistillelse og eventualforpligtelse.		

NOTER

	<u>2019</u> <u>Kr.</u>	<u>2018</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. PERSONALEOMKOSTNINGER:		
Gager	545.653	362.500
Pensioner	27.160	0
Sociale omkostninger	1.340	0
Andre personaleomkostninger	14.903	0
	<u>589.056</u>	<u>362.500</u>
Gennemsnitlig antal beskæftigede.....	<u>1</u>	<u>1</u>
3. SKAT AF ÅRETS RESULTAT:		
Regulering skat tidl. år	5.952	-3.370
Skat af årets skattepligtige indkomst	181.434	0
Regulering udskudt skat	-67.297	67.402
	<u>120.089</u>	<u>64.032</u>
		<u>2019</u> <u>Kr.</u>
4. MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER:		
		<u>Ejendom</u> <u>og lejligheder</u>
Anskaffelsessum primo		6.208.141
Årets afgang		-681.125
Anskaffelsessum ultimo		<u>5.527.016</u>
Værdiregulering primo		3.818.875
Årets afgang		-805.221
Årets værdiregulering		36.346
Værdiregulering ultimo		<u>3.050.000</u>
BOGFØRT VÆRDI ULTIMO		<u>8.577.016</u>

NOTER

	2019	
	Kr.	
	<u>Anpartskapital</u>	<u>Overført resultat</u>
5. EGENKAPITAL:		
Saldo primo	320.000	24.122.944
Overført af årets resultat	0	77.312
	<u>320.000</u>	<u>24.200.256</u>
	2019	2018
	Kr.	Kr.
6. UDSKUDT SKAT:		
Saldo primo	1.456.999	1.389.597
Regulering udskudt skat	-67.297	67.402
	<u>1.389.702</u>	<u>1.456.999</u>

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

7. SIKKERHEDSSTILLELSE, GARANTISTILLELSE OG EVENTUALFORPLIGTELSE:

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