

REVISIONS FIRMAET EDELBO

STATSAUTORISERET
REVISIONSPARTNERSELSKAB

Investeringselskabet af 23/11 ApS
Granvænget 18
5700 Svendborg

CVR-nr. 26 98 79 97

Årsrapport for 1. januar - 31. december 2022

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 6. februar 2023


Kim Wichmann
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 2022	
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 2022 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.

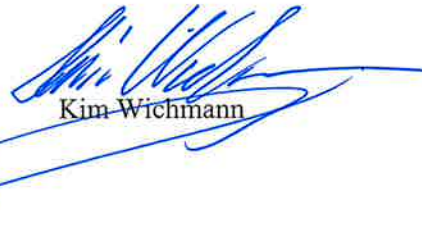
Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Svendborg, den 30. januar 2023

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 2022 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 at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethic Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code), 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 30. januar 2023

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


Johan Grøn
statsaut. revisor
mne11630

SELSKABSOPLYSNINGER**SELSKABSNAVN:**

Investeringselskabet af 23/11 ApS
Granvænget 18
5700 Svendborg

CVR-nr. 26 98 79 97

Hjemstedskommune: Svendborg
19. 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 5,1 %.

UDVIKLING I REGNSKABSÅRET:

Selskabets driftsresultat udviser for regnskabsåret et underskud
på kr. 1.215.777

som betragtes som mindre tilfredsstillende. Årets resultat er påvirket af urealiserede tab på værdipapirer.

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 2022 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.

PERSONALEOMKOSTNINGER

Personaleomkostninger omfatter lønninger og gager, pensioner samt omkostninger til social sikring. Andre personaleomkostninger indregnes under andre eksterne omkostninger.

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.

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 engangskarakter.

Afkastkravet er fastsat med udgangspunkt i de aktuelle markedsforshold.

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.

VÆRDIFORRINGELSE 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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

TILGODEHAVENDER

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

ANDRE VÆRDIPAPIRER

Andre værdipapirer er optaget til statusdagens børskurs.

UDBYTTE

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamling.

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 nominal værdi.

SKYLDIG SKAT OG UDSKUDT SKAT

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 ÅRET 1/1 - 31/12-2022

No- ter	2022 Kr.	2021 Kr.
1. Bruttofortjeneste	298.159	339.749
Nettoværdiregulering af investeringsejendom	0	100.000
2. Personaleomkostninger	-171.128	-181.937
RESULTAT FØR FINANSIERING	127.031	257.812
Finansielle indtægter	371.951	1.710.818
Finansielle omkostninger	-2.057.089	-9.154
	-1.685.138	1.701.664
RESULTAT FØR SKAT	-1.558.107	1.959.477
3. Skat af årets resultat	342.330	-434.771
ÅRETS RESULTAT	-1.215.777	1.524.706
RESULTATDISPONERING:		
Afsat udbytte for regnskabsåret	1.265.000	1.000.000
Ekstraordinært udbytte for regnskabsåret	0	0
Overført til næste år	-2.480.777	524.706
	-1.215.777	1.524.706

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2022**AKTIVER**

No- ter	31/12 2022	31/12 2021
	Kr.	Kr.
ANLÆGSAKTIVER:		
4. MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER:		
Investeringsejendomme.....	8.677.016	8.677.016
Deposita.....	3.984	3.984
Materielle anlægsaktiver i alt	8.681.000	8.681.000
Anlægsaktiver i alt	8.681.000	8.681.000
OMSÆTNINGSAKTIVER:		
Tilgodehavender:		
Tilgodehavende selskabsskat	89.935	0
	89.935	0
5. Andre værdipapirer	12.404.638	14.200.229
Likvide beholdninger	213.389	1.155.638
Omsætningsaktiver i alt	12.707.962	15.355.867
AKTIVER I ALT	21.388.962	24.036.867

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2022**PASSIVER**

No- ter	31/12 2022 Kr.	31/12 2021 Kr.
EGENKAPITAL:		
Anpartskapital	320.000	320.000
Overført resultat	18.424.208	20.904.985
Afsat udbytte for regnskabsåret	1.265.000	1.000.000
	<u>20.009.208</u>	<u>22.224.985</u>
HENSATTE FORPLIGTELSER:		
6. Udskudt skat	1.069.111	1.411.702
KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER:		
Deposita lejere	235.021	230.536
Leverandører af varer og tjenesteydelser	15.000	15.000
Skyldig selskabsskat	0	92.522
Anden gæld	60.623	62.123
	<u>310.643</u>	<u>400.181</u>
GÆLDSFORPLIGTIGELSER I ALT	<u>310.643</u>	<u>400.181</u>
PASSIVER I ALT	<u>21.388.962</u>	<u>24.036.867</u>
7. Sikkerhedsstillelse, garantistillelse og eventualforpligtelse.		

NOTER

	2022	2021
	Kr.	Kr.
1. BRUTTOFORTJENESTE:		
Selskabets ledelse har med henvisning til årsregnskabslovens § 32 valgt at sammendrage posterne lejeindtægter, ejendomsomkostninger samt andre eksterne omkostninger i posten bruttofortjeneste.		
2. PERSONALEOMKOSTNINGER:		
Gager	169.421	180.271
Sociale omkostninger	1.707	1.666
	<u>171.128</u>	<u>181.937</u>
Gennemsnitlig antal beskæftigede.....	<u>1</u>	<u>1</u>
3. SKAT AF ÅRETS RESULTAT:		
Regulering skat tidl. år	261	-111
Skat af årets skattepligtige indkomst	0	412.882
Regulering udskudt skat	-342.591	22.000
	<u>-342.330</u>	<u>434.771</u>
		2022
		Kr.
4. MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER:		
		<u>Investering-</u>
		<u>ejendomme</u>
Anskaffelsessum primo		5.527.016
Årets afgang		<u>0</u>
Anskaffelsessum ultimo		5.527.016
Værdiregulering primo		3.150.000
Årets afgang		0
Årets værdiregulering		<u>0</u>
Værdiregulering ultimo		3.150.000
BOGFØRT VÆRDI ULTIMO		8.677.016

NOTER

	2022	2021
	Kr.	Kr.
5. ANDRE VÆRDIPAPIRER:		
Dagsværdi af børsnoterede værdipapirer ultimo	12.404.638	14.200.229
Ændring i dagsværdien indregnet i resultatopgørelsen som urealiseret tab/gevinst	-2.053.900	1.427.941
6. UDSKUDT SKAT:		
Saldo primo	1.411.702	1.389.702
Regulering udskudt skat	-342.591	22.000
	<u>1.069.111</u>	<u>1.411.702</u>

Udskudt skat påhviler skattemæssig afskrivning på bygninger og nettoopskrivning af ejendommen modregnet skattemæssig underskud til fremførsel.

7. SIKKERHEDSSTILLELSE, GARANTISTILLELSE OG EVENTUALFORPLIGTELSE:

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