

# REVISIONS FIRMAET EDELBO

STATSAUTORISERET  
REVISIONSPARTNERSELSKAB

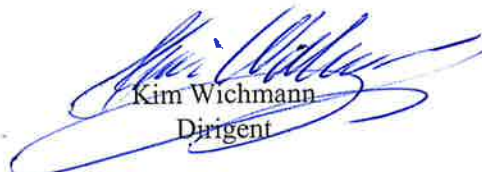
**Investeringselskabet af 23/11 ApS**

Granvænget 18  
5700 Svendborg

CVR-nr. 26 98 79 97

**Årsrapport for 1. januar - 31. december 2021**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 3. marts 2022

  
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](http://www.edelbo.dk) · E-MAIL: [email@edelbo.dk](mailto: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>
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning .....	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab .....	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger .....	3
Ledelsesberetning .....	4
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2021</b>	
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 2021 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Svendborg, den 18. februar 2022

**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 2021 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 revisorers 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 18. februar 2022

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

  
Johan Grøth  
statsaut. revisor  
mne11630

**SELSKABSOPLYSNINGER****SELSKABSNAVN:**

Investeringselskabet af 23/11 ApS  
Granvænget 18  
5700 Svendborg

CVR-nr. 26 98 79 97

Hjemstedskommune: Svendborg  
18. 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 4,5 og 5,25 %.

### **UDVIKLING I REGNSKABSÅRET:**

Selskabets driftsresultat udviser for regnskabsåret et overskud  
på kr. .... 1.524.706

som betragtes som tilfredsstillende.

### **DEN FORVENTEDE UDVIKLING:**

Selskabet forventer også et positivt resultat i det kommende regnskabsår.

## **ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS**

Årsregnskabet for Investeringsselskabet af 23/11 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 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.

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 administrationselskab 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 markedsforshold.

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.



## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### **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.

### **TILGODEHAVENDER**

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

### **ANDRE VÆRDIPAPIRER**

Andre værdipapirer er optaget til statusdagens børskurs.

### **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 proventuet 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 ÅRET 1/1 - 31/12-2021**

<u>No- ter</u>	<u>2021 Kr.</u>	<u>2020 Kr.</u>
1. Bruttofortjeneste .....	339.749	272.251
Nettoværdiregulering af investeringsejendom .....	100.000	0
2. Personaleomkostninger .....	-181.937	-565.131
<b>RESULTAT FØR FINANSIERING .....</b>	<b>257.812</b>	<b>-292.880</b>
Finansielle indtægter .....	1.710.818	662.782
Finansielle omkostninger .....	-9.154	-33.667
	<b>1.701.665</b>	<b>629.115</b>
<b>RESULTAT FØR SKAT .....</b>	<b>1.959.477</b>	<b>336.235</b>
3. Skat af årets resultat .....	-434.771	-73.212
<b>ÅRETS RESULTAT .....</b>	<b>1.524.706</b>	<b>263.023</b>
<b>RESULTATDISPONERING:</b>		
Afsat udbytte for regnskabsåret .....	1.000.000	113.000
Ekstraordinært udbytte for regnskabsåret .....	0	3.970.000
Overført til næste år .....	524.706	-3.819.977
	<b>1.524.706</b>	<b>263.023</b>

**BALANCE PR. 31. DECEMBER 2021****AKTIVER**

<b><u>No- ter</u></b>	<b><u>31/12 2021 Kr.</u></b>	<b><u>31/12 2020 Kr.</u></b>
<b>ANLÆGSAKTIVER:</b>		
<b>4. MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER:</b>		
Investeringsejendomme.....	8.677.016	8.577.016
Deposita.....	3.984	3.984
<b>Materielle anlægsaktiver i alt .....</b>	<b>8.681.000</b>	<b>8.581.000</b>
<b>Anlægsaktiver i alt .....</b>	<b>8.681.000</b>	<b>8.581.000</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER:</b>		
<b>Tilgodehavender:</b>		
Andre tilgodehavender .....	0	9.000
Tilgodehavende selskabsskat .....	0	111.529
	0	120.529
<b>5. Andre værdipapirer .....</b>	<b>14.200.229</b>	<b>12.606.093</b>
<b>Likvide beholdninger .....</b>	<b>1.155.638</b>	<b>1.387.800</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt .....</b>	<b>15.355.867</b>	<b>14.114.422</b>
<b>AKTIVER I ALT .....</b>	<b>24.036.867</b>	<b>22.695.422</b>

**BALANCE PR. 31. DECEMBER 2021****PASSIVER**

<b><u>No- ter</u></b>	<b><u>31/12 2021</u></b> <b><u>Kr.</u></b>	<b><u>31/12 2020</u></b> <b><u>Kr.</u></b>
<b>EGENKAPITAL:</b>		
Anpartskapital .....	320.000	320.000
Overført resultat .....	20.904.985	20.380.279
Afsat udbytte for regnskabsåret .....	1.000.000	113.000
	<u>22.224.985</u>	<u>20.813.279</u>
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER:</b>		
6. Udskudt skat .....	1.411.702	1.389.702
<b>KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER:</b>		
Deposita lejere .....	230.536	230.536
Leverandører af varer og tjenesteydelser .....	15.000	15.000
Skyldig selskabsskat .....	92.522	0
Anden gæld .....	62.122	246.904
	<u>400.180</u>	<u>492.440</u>
<b>GÆLDSFORPLIGTIGELSER I ALT .....</b>	<b><u>400.180</u></b>	<b><u>492.440</u></b>
<b>PASSIVER I ALT .....</b>	<b><u>24.036.867</u></b>	<b><u>22.695.422</u></b>
7. Sikkerhedsstillelse, garantistillelse og eventualforpligtelse.		

**NOTER**

	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	<b>Kr.</b>	<b>Kr.</b>
<b>1. BRUTTOFORTJENESTE:</b>		
Selskabets ledelse har med henvisning til årsregnskabslovens § 32 valgt at sammendrage posterne lejeindtægter, ejendomsomkostninger samt andre eksterne omkostninger i posten bruttofortjeneste.		
<b>2. PERSONALEOMKOSTNINGER:</b>		
Gager .....	180.271	563.621
Sociale omkostninger .....	1.666	1.510
	<u>181.937</u>	<u>565.131</u>
Gennemsnitlig antal beskæftigede.....	<u>1</u>	<u>1</u>
<b>3. SKAT AF ÅRETS RESULTAT:</b>		
Regulering skat tidl. år .....	-111	-752
Skat af årets skattepligtige indkomst .....	412.882	73.964
Regulering udskudt skat .....	22.000	0
	<u>434.771</u>	<u>73.212</u>
		<b>2021</b>
		<b>Kr.</b>
<b>4. MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER:</b>		
		Investering- ejendomme
Anskaffelsessum primo .....		5.527.016
Årets afgang .....		<u>0</u>
<b>Anskaffelsessum ultimo .....</b>		<u>5.527.016</u>
Værdiregulering primo .....		3.050.000
Årets afgang .....		0
Årets værdiregulering .....		<u>100.000</u>
<b>Værdiregulering ultimo .....</b>		<u>3.150.000</u>
<b>BOGFØRT VÆRDI ULTIMO .....</b>		<u>8.677.016</u>

**NOTER**

	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	<b>Kr.</b>	<b>Kr.</b>
<b>5. ANDRE VÆRDIPAPIRER:</b>		
Dagsværdi af børsnoterede værdipapirer ultimo .....	14.200.229	12.606.093
Ændring i dagsværdien indregnet i resultatopgørelsen som urealiseret tab/gevinst .....	1.427.941	537.266
<b>6. UDSKUDT SKAT:</b>		
Saldo primo .....	1.389.702	1.389.702
Regulering udskudt skat .....	22.000	0
	<u>1.411.702</u>	<u>1.389.702</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.