

# 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 2025**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 20. marts 2026

Kim Wichmann  
Dirigent



**KOGTVEDLUND**

KOGTVEDPARKEN 17 · DK-5700 SVENDBORG · TELEFON: +45 62 22 99 66  
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

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	<u>SIDE</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2025</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 2025 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 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Svendborg, den 13. marts 2026

**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 2025 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance 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 13. marts 2026

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

Michael Jensby Jakobsen  
statsaut. revisor  
mne34290

**SELSKABSOPLYSNINGER**

**SELSKABSNAVN:** Investeringsselskabet af 23/11 ApS  
Granvænget 18  
5700 Svendborg  
  
CVR-nr. 26 98 79 97  
  
Hjemstedskommune: Svendborg  
22. 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 4,2 %.

### **UDVIKLING I REGNSKABSÅRET:**

Selskabets driftsresultat udviser for regnskabsåret et overskud på kr. 140.674.

### **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 2025 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 omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Renter og øvrige låneomkostninger i opførelsesperioden indregnes i kostprisen.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdien ved at regulere regnskabsmæssig værdi ved op- eller nedregulering over resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af det forventede, fremtidige løbende driftsafkast af ejendommen. I det omfang, der er tilgængelige aktuelle markedspriser for sammenlignelige ejendomme, indgår disse som grundlag for vurdering af ejendommens dagsværdi.

### **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.

### **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.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### **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**

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 - 31/12-2025**

<b>No- ter</b>	<b>2025 Kr.</b>	<b>2024 Kr.</b>
1. Bruttofortjeneste	369.281	357.114
Værdiregulering af investeringsejendom	-210.384	0
2. Personaleomkostninger	-279.350	-183.195
<b>RESULTAT FØR FINANSIERING</b>	<b>-120.452</b>	<b>173.920</b>
Finansielle indtægter	282.313	1.062.250
Finansielle omkostninger	-184	0
	282.129	1.062.250
<b>RESULTAT FØR SKAT</b>	<b>161.677</b>	<b>1.236.170</b>
3. Skat af årets resultat	-21.003	-271.468
<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b>140.674</b>	<b>964.702</b>
<b>RESULTATDISPONERING:</b>		
Afsat udbytte for regnskabsåret	735.000	915.000
Ekstraordinær udbytte for regnskabsåret	0	690.000
Overført til næste år	-594.326	-640.298
	140.674	964.702

**BALANCE PR. 31. DECEMBER 2025****AKTIVER**

<b>No- ter</b>	<b>31/12 2025 Kr.</b>	<b>31/12 2024 Kr.</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER:</b>		
<b>MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER:</b>		
4. Investeringsejendomme	2.300.000	8.677.016
Deposita	3.984	3.984
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>2.303.984</b>	<b>8.681.000</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>2.303.984</b>	<b>8.681.000</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER:</b>		
<b>Tilgodehavender:</b>		
Tilgodehavende selskabsskat	0	0
	0	0
5. <b>Andre værdipapirer</b>	<b>11.563.635</b>	<b>11.935.917</b>
<b>Likvide beholdninger</b>	<b>6.141.773</b>	<b>359.104</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>17.705.409</b>	<b>12.295.021</b>
<b>AKTIVER I ALT</b>	<b>20.009.393</b>	<b>20.976.021</b>

**BALANCE PR. 31. DECEMBER 2025****PASSIVER**

<b>No- ter</b>	<b>31/12 2025 Kr.</b>	<b>31/12 2024 Kr.</b>
<b>EGENKAPITAL:</b>		
Anpartskapital	320.000	320.000
Overført resultat	17.240.845	17.835.170
Afsat udbytte for regnskabsåret	735.000	915.000
	<u>18.295.845</u>	<u>19.070.170</u>
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER:</b>		
6. Udskudt skat	<u>137.056</u>	<u>1.411.702</u>
<b>KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER:</b>		
Deposita lejere	151.600	242.232
Leverandører af varer og tjenesteydelser	21.656	17.020
Skyldig selskabsskat	1.168.371	74.374
Anden gæld	234.865	160.522
	<u>1.576.492</u>	<u>494.148</u>
<b>GÆLDSFORPLIGTIGELSER I ALT</b>	<u>1.576.492</u>	<u>494.148</u>
<b>PASSIVER I ALT</b>	<u>20.009.393</u>	<u>20.976.021</u>
7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser.		
8. Eventualforpligtelser.		

**NOTER**

	<b>2025</b>	<b>2024</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	277.404	181.404
Sociale omkostninger	1.946	1.791
	<u>279.350</u>	<u>183.195</u>
Gennemsnitligt antal ansatte	<u>1</u>	<u>1</u>
<b>3. SKAT AF ÅRETS RESULTAT:</b>		
Skat af årets skattepligtige indkomst	1.295.648	178.156
Regulering udskudt skat	-1.274.646	93.312
	<u>21.003</u>	<u>271.468</u>
		<b>2025</b>
		<b>Kr.</b>
<b>4. MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER:</b>		
		<u>Investering- ejendomme</u>
Anskaffelsessum primo		5.527.016
Årets afgang		<u>-3.850.000</u>
<b>Anskaffelsessum ultimo</b>		<u>1.677.016</u>
Værdiregulering primo		3.150.000
Årets afgang		-3.150.000
Årets værdiregulering		<u>622.984</u>
<b>Værdiregulering ultimo</b>		<u>622.984</u>
<b>BOGFØRT VÆRDI ULTIMO</b>		<u>2.300.000</u>

**NOTER**

2025	2024
Kr.	Kr.

**4. MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER (fortsat):****Usikkerhedsfaktorer ved værdiansættelse af investeringsejendomme:**

Selskabets værdiansættelse af investeringsejendomme sker til dagsværdi for selskabets ejendomme, der beregnes med udgangspunkt i lejeindtægter med fradrag af driftsomkostninger og kapitaliseret med en rente/afkast, der modsvarer det afkastningskrav, markedet sætter på de respektive ejendomstyper i et velfungerende finansielt marked.

Hvor fastlæggelse af lejeindtægter og driftsudgifter i stort omfang kan foretages på objektiv basis, bliver afkastprocenten den væsentligste usikkerhedsfaktor i forbindelse med værdiansættelsen af ejendomsporteføljen.

På balancedagen er ejendommenes gennemsnitlige afkastprocent vurderet til 4,2 %.

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen. Følsomheden illustreres således:

<b>Følsomhed</b>	<b>Afkast %</b>	<b>Værdi af portefølje</b>	<b>Forskelsværdi</b>
Stigning 0,5 %	4,7%	2.055.319	-244.681
Gennemsnitligt afkastkrav	4,2%	2.300.000	0
Fald 0,5 %	3,7%	2.610.811	310.811

**5. ANDRE VÆRDIPAPIRER:**

Dagsværdi af børsnoterede værdipapirer ultimo	11.563.635	11.935.917
Ændring i dagsværdien indregnet i resultatopgørelsen som urealiseret gevinst/tab	-118.280	620.027

**6. UDSKUDT SKAT:**

Saldo primo	1.411.702	1.318.390
Regulering udskudt skat	-1.274.646	93.312
	137.056	1.411.702

**7. PANTSÆTNINGER OG SIKKERHEDSSTILLELSER:**

Af selskabets samlede beholdning af andre værdipapirer 11.580.542 kr., er 170.945 kr. indlagt i sikkerhedsdepot i Nykredit.

Af selskabets samlede likvide beholdninger på 6.141.179 kr. indestår 6.100.000 kr. på deponeringskonto.

**8. EVENTUALFORPLIGTELSER:**

Ingen.