

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 2024

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 3. marts 2025


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 2024	
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 2024 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 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Svendborg, den 27. februar 2025

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 2024 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 27. februar 2025

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


Johan Groth
statsaut. revisor
nr. 1630

SELSKABSOPLYSNINGER**SELSKABSNAVN:**

Investeringselskabet af 23/11 ApS
Granvænget 18
5700 Svendborg

CVR-nr. 26 98 79 97

Hjemstedskommune: Svendborg
21. 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 5,7 %.

UDVIKLING I REGNSKABSÅRET:

Selskabets driftsresultat udviser for regnskabsåret et overskud
på kr. 964.702

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 2024 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 - 31/12-2024

No- ter	2024 Kr.	2023 Kr.
1. Bruttofortjeneste	357.114	344.869
Værdiregulering af investeringsejendom	0	0
2. Personaleomkostninger	-183.195	-183.280
RESULTAT FØR FINANSIERING	173.920	161.589
Finansielle indtægter	1.062.250	988.067
Finansielle omkostninger	0	-19.118
	1.062.250	968.950
RESULTAT FØR SKAT	1.236.170	1.130.539
3. Skat af årets resultat	-271.468	-249.279
ÅRETS RESULTAT	964.702	881.260
RESULTATDISPONERING:		
Afsat udbytte for regnskabsåret	915.000	830.000
Ekstraordinær udbytte for regnskabsåret	690.000	0
Overført til næste år	-640.298	51.260
	964.702	881.260

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2024**AKTIVER**

<u>No-</u>	31/12 2024	31/12 2023
<u>ter</u>	Kr.	Kr.
ANLÆGSAKTIVER:		
MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER:		
4.		
Investeringsejendomme.....	8.677.016	8.677.016
Deposita.....	3.984	3.984
	<u>8.681.000</u>	<u>8.681.000</u>
Materielle anlægsaktiver i alt	8.681.000	8.681.000
	<u>8.681.000</u>	<u>8.681.000</u>
Anlægsaktiver i alt	8.681.000	8.681.000
	<u>8.681.000</u>	<u>8.681.000</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER:		
Tilgodehavender:		
Tilgodehavende selskabsskat	0	221.892
	<u>0</u>	<u>221.892</u>
5.		
Andre værdipapirer	11.935.917	11.966.240
Likvide beholdninger	359.104	594.770
	<u>12.295.021</u>	<u>12.782.902</u>
Omsætningsaktiver i alt	12.295.021	12.782.902
	<u>12.295.021</u>	<u>12.782.902</u>
AKTIVER I ALT	20.976.021	21.463.902
	<u>20.976.021</u>	<u>21.463.902</u>

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2024**PASSIVER**

<u>No- ter</u>	<u>31/12 2024</u> <u>Kr.</u>	<u>31/12 2023</u> <u>Kr.</u>
EGENKAPITAL:		
Anpartskapital	320.000	320.000
Overført resultat	17.835.170	18.475.468
Afsat udbytte for regnskabsåret	915.000	830.000
	<u>19.070.170</u>	<u>19.625.468</u>
HENSATTE FORPLIGTELSER:		
6. Udskudt skat	1.411.702	1.318.390
KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER:		
Deposita lejere	242.232	242.232
Leverandører af varer og tjenesteydelser	17.020	15.000
Skyldig selskabsskat	74.374	0
Anden gæld	160.522	262.812
	<u>494.149</u>	<u>520.044</u>
GÆLDSFORPLIGTIGELSER I ALT	<u>494.149</u>	<u>520.044</u>
PASSIVER I ALT	<u>20.976.021</u>	<u>21.463.902</u>
7. Sikkerhedsstillelse, garantistillelse og eventualforpligtelse.		

NOTER

	2024	2023
	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	181.404	181.422
Sociale omkostninger	1.791	1.858
	<u>183.195</u>	<u>183.280</u>
Gennemsnitlig antal beskæftigede.....	<u>1</u>	<u>1</u>
3. SKAT AF ÅRETS RESULTAT:		
Skat af årets skattepligtige indkomst	178.156	0
Regulering udskudt skat	93.312	249.279
	<u>271.468</u>	<u>249.279</u>
		2024
		Kr.
4. MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER:		
		Investering- ejendomme
Anskaffelsessum primo		5.527.016
Årets afgang		<u>0</u>
Anskaffelsessum ultimo		<u>5.527.016</u>
Værdiregulering primo		3.150.000
Årets afgang		0
Årets værdiregulering		<u>0</u>
Værdiregulering ultimo		<u>3.150.000</u>
BOGFØRT VÆRDI ULTIMO		<u>8.677.016</u>

NOTER**2024**
Kr.**2023**
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 5,7 %.

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

Følsomhed	Afkast %	Værdi af portefølje	Forskelsværdi
Stigning 0,5 %	6,2%	7.977.257	-699.759
Gennemsnitligt afkastkrav	5,7%	8.677.016	0
Fald 0,5 %	5,2%	9.511.344	834.328

5. ANDRE VÆRDIPAPIRER:

Dagsværdi af børsnoterede værdipapirer ultimo	11.935.917	11.966.240
Ændring i dagsværdien indregnet i resultatopgørelsen som urealiseret gevinst/tab	620.027	313.903

6. UDSKUDT SKAT:

Saldo primo	1.318.390	1.069.111
Regulering udskudt skat	93.312	249.279
	1.411.702	1.318.390

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

7. SIKKERHEDSSTILLELSE, GARANTISTILLELSE OG EVENTUALFORPLIGTELSE:

Af selskabets samlede beholdning af andre værdipapirer 11.935.917 kr., er 44.335 kr. indlagt i sikkerhedsdepot i Nykredit.

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