



**Revisionscentret Sønderborg**  
**Godkendt Revisionsaktieselskab**

Møllegade 71  
6400 Sønderborg

**T** 7870 6400

**E** sonderborg@revisor.dk

**W** www.revisor.dk

CVR nr. 38 95 13 94

*FSR - danske revisorer*

## **11 Invest ApS**

Ringridervej 74A  
6400 Sønderborg

**Årsrapport for 2022**  
(2. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 27. juni 2023

---

Frank Christian Schwartz  
dirigent

CVR-nr. 42 50 19 48

*Aabenraa  
Haderslev  
Padborg  
Ribe  
Sønderborg  
Tønder*

**Tal med os**

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	3
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning	5
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2022	10
Balance pr. 31. december 2022	11
Noter	13

## Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 for 11 Invest ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 og 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.

Sønderborg, den 26. juni 2023

### Direktion

Frank Christian Schwartz  
direktør

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

*Til kapitalejeren i 11 Invest ApS*

## Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

### Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for 11 Invest ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vor 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 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### Grundlag for konklusion

Vi har udført vor udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisorer standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vort ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vore øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vor opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vor konklusion.

### Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

### Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vort ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vor konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vor konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vor konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vor udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vort ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vor viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vort ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vor opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

### Erklæring i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering

Overtrædelse af selskabslovens regler om lån til ledelsen

Selskabet har pr. 31. december 2022 et tilgodehavende på 0 tkr. hos et medlem af ledelsen. Selskabets udlån er i strid med selskabslovens § 210, hvorved ledelsen kan ifalde ansvar.

Sønderborg, den 26. juni 2023

**Revisionscentret Sønderborg**  
**Godkendt Revisionsaktieselskab**  
CVR-nr. 38 95 13 94

Claus Kindberg CMA  
Registreret revisor  
MNE-nr. mne17021

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at drive erhvervsmæssig udlejning af ejendomme til bolig og erhvervsformål og de dermed tilhørende aktiviteter m.m..

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2022 udviser et underskud på kr. 1.579.343, og selskabets balance pr. 31. december 2022 udviser en egenkapital på kr. 5.865.731.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for 11 Invest ApS for 2022 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2022 er aflagt i kr.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover 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 risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

## Resultatopgørelsen

### Bruttotab

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttotab er et sammendrag af nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling samt andre driftsindtægter med fradrag af omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

## Anvendt regnskabspraksis

### Bruttolejeindtægter

Lejeindtægter, der omfatter lejeindtægter fra bolig- og erhvervsudlejning, indregnes løbende i resultatopgørelsen

og er periodeafgrænset i resultatopgørelsen jfr. den indgåede lejekontrakt.

Lejeindtægter måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter. Alle former for afgivne

rabatter er fratrukket i nettoomsætningen.

### Ejendommens driftsudgifter

Ejendommens driftsudgifter omfatter, ejendomsforsikringer, ejendomsskat, renovation og vedligeholdelse m.m.. som ikke betales af lejer.

### Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver, driftstabs- og konflikterstatninger samt lønrefusioner. Erstatninger indregnes, når det er overvejende sandsynligt, at virksomheden vil modtage erstatningen.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til reklame, administration, tab på debitorer mv.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

### Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.



## Anvendt regnskabspraksis

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

	<b>Brugstid</b>	<b>Restværdi</b>
Øvrige bygninger	50 år	2.223.119 kr.

Aktiver med en kostpris på under kr. 31.000 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

Brugstiden og restværdien revurderes årligt. En ændring behandles som et regnskabsmæssigt skøn, og indvirkningen på afskrivninger indregnes fremadrettet.

### Finansielle anlægsaktiver

#### Kapitalandele i dattervirksomheder, associerede virksomheder og kapitalinteresser

Kapitalandele i dattervirksomheder, associerede virksomheder og kapitalinteresser måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes indre værdi opgjort efter koncernens regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab og med tillæg af resterende merværdier og positiv goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden. Negativ goodwill indregnes i resultatopgørelsen ved købet af kapitalandelen. Vedrører den negative goodwill overtagne eventualforpligtelser, indtægtsføres negativ goodwill først, når eventualforpligtelserne er afviklet eller bortfaldet.

Nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder, associerede virksomheder og kapitalinteresser bindes som reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode under egenkapitalen, i det omfang den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen. Udbytte fra dattervirksomheder, der forventes vedtaget inden godkendelsen af årsrapporten for 11 Invest ApS, bindes ikke på opskrivningsreserven.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

#### Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, der består af børsnoterede aktier og obligationer, måles til dagsværdi på balancedagen. Ikke-børsnoterede værdipapirer måles til dagsværdi baseret på beregnet kapitalværdi.

#### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter.

## Anvendt regnskabspraksis

### Selskabsskat 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 opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen. Udskudt skat måles til nettorealisationsværdi.

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 nettoskatteaktiver måles til nettorealisationsværdi.

### Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2022

	Note	2022 kr.	2021 t.kr.
<b>Bruttotab</b>		<b>-30.307</b>	<b>226</b>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>-30.307</b>	<b>226</b>
Indtægter af kapitalandele i kapitalinteresser		36.872	0
Finansielle indtægter		103.981	846
Finansielle omkostninger		-2.150.889	-116
<b>Resultat før skat</b>		<b>-2.040.343</b>	<b>956</b>
Skat af årets resultat		461.000	-193
<b>Årets resultat</b>		<b>-1.579.343</b>	<b>763</b>
Foreslået udbytte		0	700
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		36.872	0
Overført resultat		-1.616.215	63
		<b>-1.579.343</b>	<b>763</b>

## Balance pr. 31. december 2022

	<u>Note</u>	<u>2022</u> kr.	<u>2021</u> t.kr.
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger		2.223.119	4.851
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>2.223.119</b>	<b>4.851</b>
Kapitalandele i kapitalinteresser		54.040	17
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b>54.040</b>	<b>17</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>2.277.159</b>	<b>4.868</b>
Tilgodehavender hos kapitalinteresser		703.800	700
Andre tilgodehavender		13.463	13
Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse	1	0	1.278
Udskudt skatteaktiv		429.000	0
Selskabsskat		2.004	0
<b>Tilgodehavender</b>		<b>1.148.267</b>	<b>1.991</b>
Værdipapirer		5.213.357	4.933
<b>Værdipapirer</b>		<b>5.213.357</b>	<b>4.933</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>27</b>	<b>285</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>6.361.651</b>	<b>7.209</b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b>8.638.810</b>	<b>12.077</b>

## Balance pr. 31. december 2022

	Note	2022 kr.	2021 t.kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		40.000	40
Overkurs ved emission		0	8.293
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		36.872	0
Overført resultat		6.739.903	63
Foreslået udbytte for regnskabsåret		0	700
Foreslået ekstraordinært udbytte		-951.044	0
<b>Egenkapital</b>		<b>5.865.731</b>	<b>9.096</b>
Hensættelse til udskudt skat		0	32
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b>0</b>	<b>32</b>
Banker		2.681.110	2.062
Leverandører af varer og tjenesteydelser		25.000	25
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		23.159	200
Selskabsskat		0	298
Anden gæld		0	255
Deposita		43.810	109
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>2.773.079</b>	<b>2.949</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>2.773.079</b>	<b>2.949</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>8.638.810</b>	<b>12.077</b>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	2		

## Noter

	2022	2021
	kr.	t.kr.
<b>1 Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse</b>		
Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse	0	1.278
<b>Tilgodehavender hos medlemmer af ledelsen</b>		
<b>Direktion</b>		
Udestående gæld	0	1.278
Lån tilbagebetalt i året	1.345.833	0
Rentefod (%)	10,05%	10,05%

## 2 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt t.kr. 2.000, der giver pant i ovenstående grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssig værdi pr. 31. december 2022 udgør t.kr. 2.223. Heraf er ejerpantebreve på i alt t.kr. 2.000 deponeret til sikkerhed for bankgæld.

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

## Claus Kindberg

---

Navnet returneret af dansk NemID var:

Claus Kindberg

Revisor

ID: 71230945

Tidspunkt for underskrift: 27-06-2023 kl.: 12:06:20

Underskrevet med NemID

NEM ID

## Frank Schwartz

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Frank Christian Schwartz

Direktør

ID: 2c07a166-2758-4a94-b3cd-ec89e85238f4

Tidspunkt for underskrift: 27-06-2023 kl.: 12:08:13

Underskrevet med MitID



## Frank Schwartz

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Frank Christian Schwartz

Dirigent

ID: 2c07a166-2758-4a94-b3cd-ec89e85238f4

Tidspunkt for underskrift: 27-06-2023 kl.: 12:08:13

Underskrevet med MitID



This document has esignatur Agreement-ID: 477c8dSjyr250318458

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at [www.esignatur.dk](http://www.esignatur.dk).