



Tlf.: 96 34 73 00
aalborg@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Visionsvej 51
DK-9000 Aalborg
CVR-nr. 20 22 26 70

9000 INVEST APS
HJULMAGERVEJ 55, 9000 AALBORG
ÅRSRAPPORT
1. JULI 2017 - 30. JUNI 2018

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 5. oktober 2018

John Andersen

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger.....	5
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	6
Årsregnskab 1. juli 2017 - 30. juni 2018	
Resultatopgørelse.....	7
Balance.....	8
Noter.....	9-10
Anvendt regnskabspraksis.....	11-13

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	9000 Invest ApS Hjulmagervej 55 9000 Aalborg
	CVR-nr.: 35 24 23 68 Stiftet: 13. maj 2013 Hjemsted: Aalborg Regnskabsår: 1. juli 2017 - 30. juni 2018
Direktion	John Andersen Thomas Kristensen
Revisor	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Visionsvej 51 9000 Aalborg
Pengeinstitut	Nykredit Bank John F. Kennedys Plads 9000 Aalborg

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2017 - 30. juni 2018 for 9000 Invest ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2017 - 30. juni 2018.

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

Direktionen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 4. oktober 2018

Direktion:

John Andersen

Thomas Kristensen

REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF FINANSIELLE OPLYSNINGER

Til kapitalejeren i 9000 Invest ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for 9000 Invest ApS for regnskabsåret 1. juli 2017 - 30. juni 2018 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med den internationale standard, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere ledelsen med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR - danske revisors Ethiske regler for revisorer, 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 ledelsens 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, ledelsen 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.

Aalborg, den 4. oktober 2018

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

John Damkier
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne28629

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendomme. Investeringsejendommene omfatter boligejendomme.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat anses for tilfredsstillende og lever op til ledelsens forventninger.

Da de forhold, som i øvrigt er nødvendige for en bedømmelse af selskabets aktiver og passiver, den finansielle stilling samt resultatet af årets drift, fremgår af balancen og resultatopgørelsen samt af noterne henvises hertil.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

RESULTATOPGØRELSE 1. JULI - 30. JUNI

	Note	2017/18 kr.	2016/17 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		1.557.682	1.286.792
Personaleomkostninger.....	1	-82.335	-54.014
Af- og nedskrivninger.....		-123.510	-137.666
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		1.176.150	940.000
DRIFTSRESULTAT		2.527.987	2.035.112
Andre finansielle indtægter.....		23.475	23.475
Andre finansielle omkostninger.....	2	-320.367	-357.266
RESULTAT FØR SKAT		2.231.095	1.701.321
Skat af årets resultat.....	3	-484.231	-374.280
ÅRETS RESULTAT		1.746.864	1.327.041
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Foreslået udbytte for regnskabsåret.....		300.000	0
Overført resultat.....		1.446.864	1.327.041
I ALT		1.746.864	1.327.041

BALANCE 30. JUNI

AKTIVER	Note	2018 kr.	2017 kr.
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....		80.580	163.871
Investeringsjendomme.....		22.940.000	20.930.000
Materielle anlægsaktiver.....	4	23.020.580	21.093.871
ANLÆGSAKTIVER.....		23.020.580	21.093.871
Periodeafgrænsningsposter.....		13.344	0
Tilgodehavender.....		13.344	0
Likvide beholdninger.....		289.501	257.606
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		302.845	257.606
AKTIVER.....		23.323.425	21.351.477
PASSIVER			
Anpartskapital.....		80.000	80.000
Overført overskud.....		5.767.869	4.321.005
Forslag til udbytte.....		300.000	0
EGENKAPITAL.....	5	6.147.869	4.401.005
Hensættelse til udskudt skat.....		1.294.574	1.016.395
HENSATTE FORPLIGTELSER.....		1.294.574	1.016.395
Gæld til realkreditinstitutter.....		13.816.541	13.780.733
Langfristede gældsforpligtelser.....	6	13.816.541	13.780.733
Kortfristet del af langfristet gæld.....	6	152.633	101.558
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		38.733	30.000
Gæld til tilknyttede virksomheder.....		888.934	1.275.845
Selskabsskat.....		206.052	225.280
Anden gæld.....		515.837	461.161
Periodeafgrænsningsposter.....		262.252	59.500
Kortfristede gældsforpligtelser.....		2.064.441	2.153.344
GÆLDSFORPLIGTELSER.....		15.880.982	15.934.077
PASSIVER.....		23.323.425	21.351.477
Eventualposter mv.	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

NOTER

	2017/18 kr.	2016/17 kr.	Note
Personaleomkostninger			1
Antal personer beskæftiget i gennemsnit: 2 (2016/17: 2)			
Løn og gager.....	73.771	52.840	
Pensioner.....	473	568	
Andre omkostninger til social sikring.....	388	83	
Andre personaleomkostninger.....	7.703	523	
	82.335	54.014	
Andre finansielle omkostninger			2
Tilknyttede virksomheder.....	32.809	48.733	
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	287.558	308.533	
	320.367	357.266	
Skat af årets resultat			3
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	206.052	163.922	
Regulering af udskudt skat.....	278.179	210.358	
	484.231	374.280	
Materielle anlægsaktiver			4
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	Investerings- ejendomme	
Kostpris 1. juli 2017.....	461.618	16.377.577	
Tilgang.....	42.168	2.122.298	
Afgang.....	-52.518	-1.251.137	
Kostpris 30. juni 2018.....	451.268	17.248.738	
Af- og nedskrivninger 1. juli 2017.....	297.748	0	
Tilbageførsel af afskrivninger på afhændede aktiver.....	-50.570	0	
Årets afskrivninger	123.510	0	
Af- og nedskrivninger 30. juni 2018.....	370.688	0	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. juli 2017.....	0	4.552.422	
Årets værdireguleringer.....	0	1.176.150	
Værdireguleringer solgte aktiver.....	0	-37.310	
Værdireguleringer til dagsværdi 30. juni 2018.....	0	5.691.262	
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2018.....	80.580	22.940.000	

NOTER

Note

Dagsværdi for investeringsejendomme

Investeringsejendommene er beliggende i Aalborg og omegn og består af udlejningsboliger. Ejendommens dagsværdi vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens forventede driftsafkast og et individuelt fastsat afkastkrav. Det forventede driftsafkast er korrigeret for enkeltstående forhold.

Det forventede driftsafkast for hver enkelt investeringsejendom i et normalår er vurderet i niveauet 40 - 260 tkr. under hensyntagen til ejers andel af omkostninger, vedligeholdelse og administration. Ved værdiansættelsen er der anvendt et afkastkrav i intervallet 4,00 - 5,00 %, under hensyntagen til ejendommens beliggenhed, stand og ejendomsstype. Værdiansættelsen er korrigeret for tidsbegrænsede omkostninger, tomgang samt forhold i øvrigt.

Egenkapital

5

	Anpartskapital	Overført overskud	Forslag til udbytte	I alt
Egenkapital 1. juli 2017.....	80.000	4.321.005	0	4.401.005
Forslag til årets resultatdisponering.....		1.446.864	300.000	1.746.864
Egenkapital 30. juni 2018.....	80.000	5.767.869	300.000	6.147.869

Langfristede gældsforpligtelser

6

	1/7 2017 gæld i alt	30/6 2018 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter.....	13.882.291	13.969.174	152.633	13.059.617
	13.882.291	13.969.174	152.633	13.059.617

Eventualposter mv.

7

Hæftelse i sambeskatningen

Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for eventuelle kildeskatter såsom udbytteskat mv.

Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for PS/DK Holding ApS, der er administrationsselskab for sambeskatningen.

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

8

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 13.969 tkr., er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2018 udgør 22.940 tkr.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt 1.437 tkr., der giver pant i visse investeringsejendomme, hvor samtlige ejerpantebreve er i selskabets besiddelse. Pengeinstitut har underpant i ejerpantebrev på i alt 1.079 tkr.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for 9000 Invest ApS for 2017/18 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

RESULTATOPGØRELSEN

Nettoomsætning

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Opkrævede bidrag til dækning af varme, vand mv. indgår i huslejeindtægter.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets aktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af materielle anlægsaktiver.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg og distribution, ejendomme, administration mv.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Forbedringer tillægges den regnskabsmæssige værdi på investeringsaktiverne og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af forbedringer.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat

Årets skat, som 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 posteringer direkte på egenkapitalen.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede restværdi efter afsluttet brugstid

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

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

	Brugstid	Restværdi
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....	3 år	0 %

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Materielle anlægsaktiver (fortsat)

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdi svarende til ejendommens handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien for investeringsjendommene vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsjendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investeringsjendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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 acontoskatte.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen. Skyldig og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under henholdsvis omsætningsaktiver og gæld.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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.

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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte låneomkostninger. 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.

Amortiseret kostpris for kortfristede gældsforpligtelser svarer normalt til nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter, passiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under passiver omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.