



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
ØSTRE ALLE 102, 9000 AALBORG
ÅRSRAPPORT
1. JULI 2020 - 30. JUNI 2021

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 30. november 2021

John Andersen

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors reviewerklæring	5
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	6
Årsregnskab 1. juli 2020 - 30. juni 2021	
Resultatopgørelse.....	7
Balance.....	8-9
Egenkapitalopgørelse	10
Noter.....	11-13
Anvendt regnskabspraksis.....	14-16

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	9000 Invest ApS Østre Alle 102 9000 Aalborg
	CVR-nr.: 35 24 23 68 Stiftet: 13. maj 2013 Hjemsted: Aalborg Regnskabsår: 1. juli 2020 - 30. juni 2021
Direktion	John Andersen Thomas Kristensen
Revisor	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Visionsvej 51 9000 Aalborg
Pengeinstitut	Nykredit John F. Kennedys Plads 9000 Aalborg

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2020 - 30. juni 2021 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2020 - 30. juni 2021.

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 25. november 2021

Direktion:

John Andersen

Thomas Kristensen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVIEWERKLÆRING

Til kapitalejeren i 9000 Invest ApS

Vi har udført review af årsregnskabet for 9000 Invest ApS for regnskabsåret 1. juli 2020 - 30. juni 2021, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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 nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Vi har udført vores review i overensstemmelse med den internationale standard vedrørende opgaver om review af historiske regnskaber og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi udtrykker en konklusion om, hvorvidt vi er blevet bekendt med forhold, der giver os grund til at mene, at årsregnskabet som helhed ikke i alle væsentlige henseender er udarbejdet i overensstemmelse med den relevante regnskabsmæssige begrebsramme. Dette kræver også, at vi overholder etiske krav.

Et review af et regnskab udført efter den internationale standard vedrørende opgaver om review af historiske regnskaber er en erklæringsopgave med begrænset sikkerhed. Revisor udfører handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i selskabet, samt anvendelse af analytiske handlinger og vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af de handlinger, der udføres ved et review, er betydeligt mindre end ved en revision udført efter de internationale standarder om revision. Vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Konklusion

Ved det udførte review er vi ikke blevet bekendt med forhold, der giver os grund til at mene, at årsregnskabet ikke giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2020 - 30. juni 2021 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Aalborg, den 25. november 2021

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.

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	2020/21 kr.	2019/20 kr.
BRUTTOFORTJENESTE.....		887.266	1.767.312
Personaleomkostninger.....	1	-108.884	-69.626
Af- og nedskrivninger.....		-153.259	-153.100
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		1.777.761	100.623
DRIFTSRESULTAT		2.402.884	1.645.209
Andre finansielle indtægter	2	9.300	0
Andre finansielle omkostninger.....	3	-238.401	-239.611
RESULTAT FØR SKAT.....		2.173.783	1.405.598
Skat af årets resultat.....	4	-465.032	-309.231
ÅRETS RESULTAT		1.708.751	1.096.367
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Foreslået udbytte for regnskabsåret.....		300.000	300.000
Overført resultat.....		1.408.751	796.367
I ALT.....		1.708.751	1.096.367

BALANCE 30. JUNI

AKTIVER	Note	2021 kr.	2020 kr.
Investeringsejendomme.....		29.960.000	28.960.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....		173.471	288.730
Materielle anlægsaktiver.....	5	30.133.471	29.248.730
Lejededpositum og andre tilgodehavender.....		140.000	140.000
Finansielle anlægsaktiver.....	6	140.000	140.000
ANLÆGSAKTIVER.....		30.273.471	29.388.730
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....		3.500	0
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		485.437	0
Andre tilgodehavender.....		831.162	32.725
Periodeafgrænsningsposter.....		19.292	13.970
Tilgodehavender.....		1.339.391	46.695
Likvide beholdninger.....		181.946	223.331
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		1.521.337	270.026
AKTIVER.....		31.794.808	29.658.756

BALANCE 30. JUNI

PASSIVER	Note	2021 kr.	2020 kr.
Selskabskapital.....		80.000	80.000
Overført resultat.....		8.689.270	7.280.520
Foreslået udbytte for regnskabsåret.....		300.000	300.000
EGENKAPITAL.....		9.069.270	7.660.520
Hensættelse til udskudt skat.....		1.878.924	1.502.207
HENSATTE FORPLIGTELSER.....		1.878.924	1.502.207
Gæld til realkreditinstitutter.....		14.233.651	17.079.418
Selskabsskat.....		88.315	202.730
Feriepengeindefrysning.....		6.700	5.725
Langfristede gældsforpligtelser.....	7	14.328.666	17.287.873
Gæld til realkreditinstitutter.....		319.461	278.079
Gæld til pengeinstitutter.....		625.944	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		223.200	100.200
Gæld til tilknyttede virksomheder.....		4.868.525	2.146.244
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse.....		3.022	180.208
Anden gæld.....		421.296	437.225
Periodeafgrænsningsposter.....		56.500	66.200
Kortfristede gældsforpligtelser.....		6.517.948	3.208.156
GÆLDSFORPLIGTELSER.....		20.846.614	20.496.029
PASSIVER.....		31.794.808	29.658.756
Eventualposter mv.	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	Selskabs- kapital	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabsåret	I alt
Egenkapital 1. juli 2020.....	80.000	7.280.519	300.000	7.660.519
Forslag til resultatdisponering.....		1.408.751	300.000	1.708.751
Transaktioner med ejere				
Ordinært udbytte.....			-300.000	-300.000
Egenkapital 30. juni 2021.....	80.000	8.689.270	300.000	9.069.270

NOTER

			Note
Personaleomkostninger			1
Antal personer beskæftiget i gennemsnit:	3	3	
Løn og gager.....	95.506	28.283	
Pensioner.....	936	10.056	
Andre omkostninger til social sikring.....	3.353	8.428	
Andre personaleomkostninger.....	9.089	22.859	
	108.884	69.626	
Andre finansielle indtægter			2
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder.....	1.108	0	
Finansielle indtægter i øvrigt.....	8.192	0	
	9.300	0	
Andre finansielle omkostninger			3
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder.....	115.911	47.454	
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	122.490	192.157	
	238.401	239.611	
Skat af årets resultat			4
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	88.315	202.730	
Regulering af udskudt skat.....	376.717	106.501	
	465.032	309.231	
Materielle anlægsaktiver			5
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	Investerings- ejendomme	
Kostpris 1. juli 2020.....	859.483	22.828.539	
Tilgang.....	38.000	1.722.238	
Afgang.....	-65.348	-2.908.122	
Kostpris 30. juni 2021.....	832.135	21.642.655	
Af- og nedskrivninger 1. juli 2020.....	570.753	0	
Tilbageførsel af afskrivninger på afhændede aktiver.....	-65.348	0	
Årets afskrivninger.....	153.259	0	
Af- og nedskrivninger 30. juni 2021.....	658.664	0	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. juli 2020.....	0	6.131.462	
Årets værdireguleringer.....	0	1.975.574	
Værdireguleringer solgte aktiver.....	0	210.309	
Værdireguleringer til dagsværdi 30. juni 2021.....	0	8.317.345	
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2021.....	173.471	29.960.000	
Under materielle anlægsaktiver indgår investeringsejendomme målt til dagsværdi med følgende beløb:			

NOTER

Note

Materielle anlægsaktiver (fortsat)

5

Beboelse

Dagsværdi 30. juni 2021.....	29.960.000
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen.....	1.975.574

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 38 - 281 tkr. under hensyntagen til ejers andel af omkostninger, vedligeholdelse og administration. Ved værdiansættelsen er der anvendt et afkastkrav på 4,00 %, under hensyntagen til ejendommens beliggenhed, stand og ejendomstype. Værdiansættelsen er korrigeret for tidsbegrænsede omkostninger, tomgang samt forhold i øvrigt.

Finansielle anlægsaktiver

6

Lejededpositum og
andre
tilgodehavender

Tilgang.....	140.000
Kostpris 30. juni 2021.....	140.000
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2021.....	140.000

Langfristede gældsforpligtelser

7

	30/6 2021 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	30/6 2020 gæld i alt
Gæld til realkreditinstitutter.....	14.553.112	319.461	12.723.292	17.357.497
Selskabsskat.....	88.315	0	0	202.730
Feriepengeindefrysning.....	6.700	0	0	5.725
	14.648.127	319.461	12.723.292	17.565.952

Eventualposter mv.

8

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 administrationselskab for sambeskatningen.

NOTER**Note****Pantsætninger og sikkerhedsstillelser****9**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 14.553 tkr., er der givet pant i investerings-ejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2021 udgør 29.960 tkr.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt 1.338 tkr., der giver pant i visse investerings-ejendomme, hvor samtlige ejerpantebreve er i selskabets besiddelse. Pengeinstitut har underpant i ejerpantebrev på i alt 1.084 tkr.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for 9000 Invest ApS for 2020/21 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**Huslejeindtægter**

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

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer 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 i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i 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 %

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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Investeringsejendomme

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

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

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffessummen på investeringsejendommene, 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.

Finansielle anlægsaktiver

Deposita omfatter huslejedeposita, som indregnes og måles til kostpris. Der afskrives ikke på deposita.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver samt finansielle anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, 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.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

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 acontoskatter.

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 i egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse 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 provenuet 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.