



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 2021 - 30. JUNI 2022

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 1. december 2022

John Andersen

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors reviewerklæring.....	5
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	6
Årsregnskab 1. juli 2021 - 30. juni 2022	
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 Kommune: Aalborg Regnskabsår: 1. juli 2021 - 30. juni 2022
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 2021 - 30. juni 2022 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2021 - 30. juni 2022.

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 1. december 2022

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 2021 - 30. juni 2022, 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 relevante 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2021 - 30. juni 2022 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Aalborg, den 1. december 2022

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	2021/22 kr.	2020/21 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		1.787.496	887.266
Personaleomkostninger.....	1	-140.782	-108.884
Af- og nedskrivninger.....		-205.333	-153.259
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		3.418.263	1.777.761
DRIFTSRESULTAT		4.859.644	2.402.884
Andre finansielle indtægter.....	2	0	9.300
Andre finansielle omkostninger.....	3	-401.959	-238.401
RESULTAT FØR SKAT		4.457.685	2.173.783
Skat af årets resultat.....	4	-982.385	-465.032
ÅRETS RESULTAT		3.475.300	1.708.751
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Foreslået udbytte for regnskabsåret.....		3.000.000	300.000
Overført resultat.....		475.300	1.408.751
I ALT		3.475.300	1.708.751

BALANCE 30. JUNI

AKTIVER	Note	2022 kr.	2021 kr.
Grunde og bygninger.....		5.096.112	0
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....		116.130	173.471
Investeringsjendomme.....		47.210.000	29.960.000
Materielle anlægsaktiver.....	5	52.422.242	30.133.471
Lejededpositum og andre tilgodehavender.....		0	140.000
Finansielle anlægsaktiver.....	6	0	140.000
ANLÆGSAKTIVER.....		52.422.242	30.273.471
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....		16.400	3.500
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		0	485.437
Andre tilgodehavender.....		258.776	831.162
Periodeafgrænsningsposter.....		27.835	19.292
Tilgodehavender.....		303.011	1.339.391
Likvide beholdninger.....		722.721	181.946
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		1.025.732	1.521.337
AKTIVER.....		53.447.974	31.794.808

BALANCE 30. JUNI

PASSIVER	Note	2022 kr.	2021 kr.
Selskabskapital.....		80.000	80.000
Overført resultat.....		11.086.030	8.689.270
Foreslået udbytte for regnskabsåret.....		3.000.000	300.000
EGENKAPITAL.....		14.166.030	9.069.270
Hensættelse til udskudt skat.....		3.042.993	1.878.924
HENSATTE FORPLIGTELSER.....		3.042.993	1.878.924
Gæld til realkreditinstitutter.....		25.448.603	14.233.651
Selskabsskat.....		240.534	88.315
Feriepengeindefrysning.....		0	6.700
Langfristede gældsforpligtelser.....	7	25.689.137	14.328.666
Gæld til realkreditinstitutter.....		745.342	319.461
Gæld til pengeinstitutter.....		1.852.985	625.944
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		52.308	223.200
Gæld til tilknyttede virksomheder.....		6.857.599	4.868.525
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse.....		0	3.022
Selskabsskat.....		98.810	0
Anden gæld.....		884.036	421.296
Periodeafgrænsningsposter.....		58.734	56.500
Kortfristede gældsforpligtelser.....		10.549.814	6.517.948
GÆLDSFORPLIGTELSER.....		36.238.951	20.846.614
PASSIVER.....		53.447.974	31.794.808
Eventualposter mv.	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	Selskabs- kapital	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabsåret	I alt
Egenkapital 1. juli 2021.....	80.000	8.689.270	300.000	9.069.270
Forslag til resultatdisponering.....		475.300	3.000.000	3.475.300
Transaktioner med ejere				
Ordinært udbytte.....			-300.000	-300.000
Tilgang/afgang af egenkapital ved fusion og køb af virksomhed.....		1.921.460		1.921.460
Egenkapital 30. juni 2022.....	80.000	11.086.030	3.000.000	14.166.030

NOTER

			Note
Personaleomkostninger			1
Antal personer beskæftiget i gennemsnit:	3	3	
Løn og gager.....	128.064	95.506	
Pensioner.....	0	936	
Andre omkostninger til social sikring.....	4.151	3.353	
Andre personaleomkostninger.....	8.567	9.089	
	140.782	108.884	
 Andre finansielle indtægter			 2
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder.....	0	1.108	
Finansielle indtægter i øvrigt.....	0	8.192	
	0	9.300	
 Andre finansielle omkostninger			 3
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder.....	213.455	115.911	
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	188.504	122.490	
	401.959	238.401	
 Skat af årets resultat			 4
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	240.534	88.315	
Regulering skat vedrørende tidligere år.....	17.600	0	
Regulering af udskudt skat.....	724.251	376.717	
	982.385	465.032	

NOTER

Note

Materielle anlægsaktiver

5

	Grunde og bygninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	Investerings-ejendomme
Kostpris 1. juli 2021.....	0	832.134	21.642.654
Tilgang.....	5.144.105	28.000	8.835.349
Tilgang ved fusion og køb af virksomhed.....	0	268.484	5.022.826
Afgang.....	0	-16.300	-1.886.890
Kostpris 30. juni 2022.....	5.144.105	1.112.318	33.613.939
Af- og nedskrivninger 1. juli 2021.....	0	658.664	0
Tilbageførsel af afskrivninger på afhændede aktiver.....	0	-16.300	0
Årets afskrivninger	47.993	157.340	0
Af- og nedskrivninger ved fusion og køb af virksomhed.....	0	196.484	0
Af- og nedskrivninger 30. juni 2022.....	47.993	996.188	0
Værdireguleringer til dagsværdi 1. juli 2021.....	0	0	8.317.344
Årets værdireguleringer.....	0	0	3.514.654
Værdireguleringer solgte aktiver.....	0	0	-363.111
Værdireguleringer ved fusion og køb af virksomhed.....	0	0	2.127.174
Værdireguleringer til dagsværdi 30. juni 2022.....	0	0	13.596.061
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2022.....	5.096.112	116.130	47.210.000

Under materielle anlægsaktiver indgår investeringsejendomme målt til dagsværdi med følgende beløb:

	Beboelse
Dagsværdi 30. juni 2022.....	48.980.000
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen.....	5.198.887

Dagsværdi for investeringsejendomme

Investeringssejendommene 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 investeringsejendomme i et normalår er vurderet til mellem 1,75 og 2,25 mio. kr. under hensyntagen til ejers andel af omkostninger, vedligeholdelse og administration. Ved værdiansættelsen er der anvendt et afkastkrav på 4,00-4,50 %, under hensyntagen til ejendommens beliggenhed, stand og ejendomstype. Værdiansættelsen er korrigeret for tidsbegrænsede omkostninger, tomgang samt forhold i øvrigt.

NOTER

					Note
Finansielle anlægsaktiver					6
				Lejedepositum og andre tilgodehavender	
Tilgang.....				140.000	
Afgang.....				-140.000	
Kostpris 30. juni 2022.....				0	
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2022.....				0	
Langfristede gældsforpligtelser					7
	30/6 2022 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	30/6 2021 gæld i alt	
Gæld til realkreditinstitutter.....	26.193.945	745.342	22.298.611	14.553.112	
Selskabsskat.....	240.534	0	0	88.315	
Feriepengeindfrysning.....	0	0	0	6.700	
	26.434.479	745.342	22.298.611	14.648.127	
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 administrationsselskab for sambeskatningen.					
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser					9
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 26.194 tkr., er der givet pant i investerings-ejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2022 udgør 48.980 tkr.					
Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt 1.853 tkr., der giver pant i visse investerings-ejendomme, hvor samtlige ejerpantebreve er i selskabets besiddelse.					
Ejerpantebrev på nom. 1.079 tkr. ligger ligeledes til sikkerhed for bankengagement i moderselskab. Moderselskabets engagement udgør pr. statusdagen -5.521 tkr.					

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for 9000 Invest ApS for 2021/22 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.

Sammenligningstal

Sammenligningstallene i resultatopgørelsen og balancen kan ikke sammenholdes med indeværende år, da selskabet er sammenlagt med 9000 Invest II ApS vha. book value-metoden, hvorfor sammenligningstallene ikke er tilrettet.

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 %

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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.

Investerings ejendomme

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

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

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investerings ejendommene, 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

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 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 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 nominal værdi.

Periodeafgrænsningsposter, passiver

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