



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
VED STRANDEN 10, 1., 9000 AALBORG
ÅRSRAPPORT
1. JULI 2023 - 30. JUNI 2024

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 18. december 2024

John Andersen

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang.....	5-6
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	7
Årsregnskab 1. juli 2023 - 30. juni 2024	
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9
Egenkapitalopgørelse.....	10
Noter.....	11-13
Anvendt regnskabspraksis.....	14-16

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	9000 Invest ApS Ved Stranden 10, 1. 9000 Aalborg
	CVR-nr.: 35 24 23 68 Stiftet: 13. maj 2013 Kommune: Aalborg Regnskabsår: 1. juli 2023 - 30. juni 2024
Direktion	John Andersen Thomas Kristensen
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Visionsvej 51 9000 Aalborg
Pengeinstitut	Nykredit Tankedraget 25 9000 Aalborg
Advokat	Kim Østergaard Kong Chr. Allé 28 9000 Aalborg

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2023 - 30. juni 2024 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 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2023 - 30. juni 2024.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 18. december 2024

Direktion:

John Andersen

Thomas Kristensen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

Til kapitalejeren i 9000 Invest ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for 9000 Invest ApS for regnskabsåret 1. juli 2023 - 30. juni 2024, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2023 - 30. juni 2024 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores 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 revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Fremhævelse af forhold vedrørende den udvidede gennemgang

Selskabet er med virkning for indeværende regnskabsår blevet omfattet af revisionspligt og det er i den forbindelse blevet besluttet at få foretaget udvidet gennemgang af årsregnskabet. Vi skal fremhæve, som det også fremgår af årsregnskabet, at der ikke er foretaget udvidet gennemgang eller revision af sammenligningstallene i årsregnskabet.

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.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet

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

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.

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

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

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

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

Aalborg, den 18. december 2024

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.

Selskabet har i regnskabsåret modtaget koncerntilskud på 3.000 tkr. fra moderselskabet.

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	2023/24 kr.	2022/23 Ikke-revideret kr.
BRUTTOFORTJENESTE		2.296.439	2.049.800
Personaleomkostninger.....	1	-114.603	-131.652
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver.....		-52.398	-115.037
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		719.910	128.875
DRIFTSRESULTAT		2.849.348	1.931.986
Andre finansielle indtægter.....	2	14.461	94
Øvrige finansielle omkostninger.....	3	-1.565.995	-972.620
RESULTAT FØR SKAT		1.297.814	959.460
Skat af årets resultat.....	4	-285.644	-211.081
ÅRETS RESULTAT		1.012.170	748.379
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført resultat.....		1.012.170	748.379
I ALT		1.012.170	748.379

BALANCE 30. JUNI

AKTIVER	Note	2024 kr.	2023 Ikke-revideret kr.
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....		11.333	63.730
Investeringsjendomme.....		56.716.000	54.100.000
Materielle anlægsaktiver.....	5	56.727.333	54.163.730
ANLÆGSAKTIVER.....		56.727.333	54.163.730
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....		194.690	86.360
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		2.759.466	0
Andre tilgodehavender.....		31.397	10.615
Periodeafgrænsningsposter.....		78.075	23.757
Tilgodehavender.....		3.063.628	120.732
Likvide beholdninger.....		0	749.990
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		3.063.628	870.722
AKTIVER.....		59.790.961	55.034.452
PASSIVER			
Anpartskapital.....		80.000	80.000
Overført resultat.....		15.846.580	11.834.410
EGENKAPITAL.....		15.926.580	11.914.410
Hensættelser til udskudt skat.....		3.212.551	3.056.368
HENSATTE FORPLIGTELSER.....		3.212.551	3.056.368
Gæld til realkreditinstitutter.....		24.628.024	25.073.152
Selskabsskat.....		129.461	197.706
Langfristede gældsforpligtelser.....	6	24.757.485	25.270.858
Gæld til realkreditinstitutter.....		516.293	529.220
Gæld til pengeinstitutter.....		13.760.692	2.891.452
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		231.706	104.985
Gæld til tilknyttede virksomheder.....		0	10.054.448
Selskabsskat.....		197.706	240.534
Anden gæld.....		1.058.259	869.952
Periodeafgrænsningsposter.....		129.689	102.225
Kortfristede gældsforpligtelser.....		15.894.345	14.792.816
GÆLDSFORPLIGTELSER.....		40.651.830	40.063.674
PASSIVER.....		59.790.961	55.034.452
Eventualposter mv.....	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser.....	8		

EGENKAPITALOPGØRELSE

kr.	Anpartskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. juli 2023.....	80.000	11.834.410	11.914.410
Forslag til resultatdisponering.....		1.012.170	1.012.170
Tilskud fra koncern.....		3.000.000	3.000.000
Egenkapital 30. juni 2024.....	80.000	15.846.580	15.926.580

NOTER

	2023/24 kr.	2022/23 Ikke-revideret kr.	Note
Personaleomkostninger			1
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit:	3	3	
Løn og gager.....	106.128	120.059	
Andre omkostninger til social sikring.....	5.669	4.705	
Andre personaleomkostninger.....	2.806	6.888	
	114.603	131.652	
Andre finansielle indtægter			2
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder.....	0	94	
Finansielle indtægter i øvrigt.....	14.461	0	
	14.461	94	
Øvrige finansielle omkostninger			3
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder.....	452.522	336.815	
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	1.113.473	635.805	
	1.565.995	972.620	
Skat af årets resultat			4
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	129.461	197.706	
Regulering af udskudt skat.....	156.183	13.375	
	285.644	211.081	
Materielle anlægsaktiver			5
kr.	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	Investerings- ejendomme	
Kostpris 1. juli 2023.....	1.112.318	40.375.064	
Tilgang.....	0	1.896.090	
Kostpris 30. juni 2024.....	1.112.318	42.271.154	
Af- og nedskrivninger 1. juli 2023.....	1.048.588	0	
Årets afskrivninger	52.397	0	
Af- og nedskrivninger 30. juni 2024.....	1.100.985	0	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. juli 2023.....	0	13.724.936	
Årets værdireguleringer.....	0	719.910	
Værdireguleringer til dagsværdi 30. juni 2024.....	0	14.444.846	
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2024.....	11.333	56.716.000	

NOTER

Note

Materielle anlægsaktiver (fortsat)

5

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

kr.	Beboelse
Dagsværdi 30. juni 2024.....	56.716.000
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen.....	719.910

Dagsværdi for investeringsejendomme

Investeringsejendommene er beliggende i Aalborg og omegn og består af udlejnings- og kontorboliger. 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 ca. 2,8 mio. kr. under hensyntagen til ejers andel af omkostninger, vedligeholdelse og administration. Ved værdiansættelsen er der anvendt et afkastkrav på 4,50-5,75 %, under hensyntagen til ejendommens beliggenhed, stand og ejendomstype. Værdiansættelsen er korrigeret for tidsbegrænsede omkostninger, tomgang samt forhold i øvrigt.

Langfristede gældsforpligtelser

6

kr.	30/6 2024 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	30/6 2023 gæld i alt
Gæld til realkreditinstitutter.....	25.144.317	516.293	22.942.438	25.602.372
Selskabsskat.....	129.461	0	0	197.706
	25.273.778	516.293	22.942.438	25.800.078

Eventualposter mv.

7

Eventualforpligtelser

Selskabet kautionerer som selvskyldnerkautionist for koncernen, PS/DK Holding ApS, Mental-Care ApS, Plant Supervision Services ApS, Plant Supervision Denmark ApS, Plant Supervision ApS og Aalborg Hotel Apartments ApS, på kreditfacilitet i pengeinstitut. Det samlede træk på kreditten udgør pr. 30. juni 2024 netto -13.248 tkr.

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 kildeskatte såsom udbytteskat mv.

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

NOTER**Note****Pantsætninger og sikkerhedsstillelser****8**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 25.144 tkr., er der givet pant i investerings-ejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2024 udgør 56.716 tkr.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt 4.039 tkr., der giver pant i visse investerings-ejendomme, hvor samtlige ejerpantebreve er i selskabets besiddelse.

Ejerpantebrev på nom. 536 tkr. ligger ligeledes til sikkerhed for bankengagement i moderselskab og dattervirksomheden Aalborg Hotel Apartments ApS. Selskabernes samlede engagement udgør pr. statusdagen -15.365 tkr.

Ejerpantebreve på nom. 3.503 tkr. ligger ligeledes til sikkerhed for bankengagement i dattervirksomheden Aalborg Hotel Apartments ApS. Datterselskabets engagement udgør pr. statusdagen -1 mio. kr.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for 9000 Invest ApS for 2023/24 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 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, 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 af årets resultat

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.....	3-5 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.

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 anskaffelsessummen 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.

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.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

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 concernforbundne 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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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.