



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 II APS**  
**C/O PLANT SUPERVISION APS, ØSTRE ALLE 102, 9000 AALBORG**

**ÅRSRAPPORT**

**1. JANUAR - 30. JUNI 2021**

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

---

John Andersen

**CVR-NR. 42 29 80 69**

## INDHOLDSFORTEGNELSE

|  | Side  |
|--|-------|
| <b>Selskabsoplysninger</b>                                       |       |
| Selskabsoplysninger .....  | 3     |
| <b>Erklæringer</b>   |       |
| Ledelsespåtegning.....   | 4     |
| Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger..... | 5     |
| <b>Ledelsesberetning</b>   |       |
| Ledelsesberetning.....   | 6     |
| <b>Årsregnskab 1. januar - 30. juni</b>                          |       |
| Resultatopgørelse.....   | 7     |
| Balance.....   | 8     |
| Egenkapitalopgørelse .....                                       | 9     |
| Noter.....   | 10-11 |
| Anvendt regnskabspraksis.....                                    | 12-14 |

**SELSKABSOPLYSNINGER**

|                  |  |
|------------------|--|
| <b>Selskabet</b> | 9000 Invest II ApS<br>c/o Plant Supervision ApS<br>Østre Alle 102<br>9000 Aalborg                        |
|                  | CVR-nr.: 42 29 80 69<br>Stiftet: 9. april 2021<br>Hjemsted: Aalborg<br>Regnskabsår: 1. januar - 30. juni |
| <b>Direktion</b> | Thomas Kristensen<br>John Andersen   |
| <b>Revisor</b>   | BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab<br>Visionsvej 51<br>9000 Aalborg                              |

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 30. juni 2021 for 9000 Invest II 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. januar - 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:

---

Thomas Kristensen

---

John Andersen

## REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF FINANSIELLE OPLYSNINGER

### *Til kapitalejerne i 9000 Invest II ApS*

Vi har opstillet årsregnskabet for 9000 Invest II ApS for regnskabsåret 1. januar - 30. juni 2021 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, 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, de internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark.

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 forpligtede 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 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.

Selskabet er stiftet via en skattefri virksomhedsomdannelse af et interessentskab.

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. JANUAR - 30. JUNI

|   | Note | 2021<br>kr.    |
|---|------|----------------|
| <b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....                    |      | <b>47.681</b>  |
| Af- og nedskrivninger.....                        |      | -8.000         |
| Dagsværdiregulering af investeringsejendomme..... |      | 217.125        |
| <b>DRIFTSRESULTAT</b> .....                       |      | <b>256.806</b> |
| Andre finansielle omkostninger.....               | 1    | -11.899        |
| <b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....                    |      | <b>244.907</b> |
| Skat af årets resultat.....                       | 2    | -60.352        |
| <b>ÅRETS RESULTAT</b> .....                       |      | <b>184.555</b> |
| <b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>            |      |                |
| Overført resultat.....                            |      | 184.555        |
| <b>I ALT</b> .....                                |      | <b>184.555</b> |

## BALANCE 30. JUNI

| AKTIVER                                       | Note     | 2021<br>kr.      |
|---|----------|------------------|
| Investeringsejendomme.....                    |          | 7.150.000        |
| Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....  |          | 72.000           |
| <b>Materielle anlægsaktiver.....</b>          | <b>3</b> | <b>7.222.000</b> |
| <b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>                     |          | <b>7.222.000</b> |
| Andre tilgodehavender.....                    |          | 193.200          |
| Periodeafgrænsningsposter.....                |          | 7.406            |
| <b>Tilgodehavender.....</b>                   |          | <b>200.606</b>   |
| <b>Likvide beholdninger.....</b>              |          | <b>2.510</b>     |
| <b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>                 |          | <b>203.116</b>   |
| <b>AKTIVER.....</b>                           |          | <b>7.425.116</b> |
| <b>PASSIVER</b>                               |          |                  |
| Selskabskapital.....                          |          | 40.000           |
| Overkurs ved emission.....                    |          | 1.696.905        |
| Overført resultat.....                        |          | 184.555          |
| <b>EGENKAPITAL.....</b>                       |          | <b>1.921.460</b> |
| Hensættelse til udskudt skat.....             |          | 422.218          |
| <b>HENSATTE FORPLIGTELSER.....</b>            |          | <b>422.218</b>   |
| Gæld til realkreditinstitutter.....           |          | 4.258.043        |
| Selskabsskat.....                             |          | 10.495           |
| Deposita.....                                 |          | 140.000          |
| <b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>   | <b>4</b> | <b>4.408.538</b> |
| Gæld til realkreditinstitutter.....           |          | 172.442          |
| Gæld til pengeinstitutter.....                |          | 21               |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser..... |          | 15.000           |
| Gæld til tilknyttede virksomheder.....        |          | 485.437          |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>   |          | <b>672.900</b>   |
| <b>GÆLDSFORPLIGTELSER.....</b>                |          | <b>5.081.438</b> |
| <b>PASSIVER.....</b>                          |          | <b>7.425.116</b> |
| <b>Eventualposter mv.</b>                     | <b>5</b> |                  |
| <b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>  | <b>6</b> |                  |
| <b>Medarbejderforhold</b>                     | <b>7</b> |                  |

## EGENKAPITALOPGØRELSE

|                                       | Selskabs-<br>kapital | Overkurs         | Overført<br>resultat | I alt            |
|---------------------------------------|----------------------|------------------|----------------------|------------------|
| Egenkapital 1. januar 2021.....       | 40.000               | 1.696.905        | 0                    | 1.736.905        |
| Forslag til resultatdisponering.....  |                      |                  | 184.555              | 184.555          |
| <b>Egenkapital 30. juni 2021.....</b> | <b>40.000</b>        | <b>1.696.905</b> | <b>184.555</b>       | <b>1.921.460</b> |

## NOTER

|  | 2021<br>kr.                                   | Note                       |
|--|---|----------------------------|
| <b>Andre finansielle omkostninger</b>  |   | <b>1</b>                   |
| Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder .....   | 1.108   |                            |
| Finansielle omkostninger i øvrigt.....   | 10.791  |                            |
|  | <b>11.899</b>                                 |                            |
| <b>Skat af årets resultat</b>  |   | <b>2</b>                   |
| Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst .....   | 10.495  |                            |
| Regulering af udskudt skat.....  | 49.857  |                            |
|  | <b>60.352</b>                                 |                            |
| <b>Materielle anlægsaktiver</b>  |   | <b>3</b>                   |
|  | Andre anlæg,<br>driftsmateriel og<br>inventar | Investerings-<br>ejendomme |
| Kostpris 1. januar 2021.....   | 268.484                                       | 4.689.951                  |
| Tilgang.....   | 0   | 332.875                    |
| <b>Kostpris 30. juni 2021.....</b>   | <b>268.484</b>                                | <b>5.022.826</b>           |
| Af- og nedskrivninger 1. januar 2021.....  | 188.484                                       | 0                          |
| Årets afskrivninger .....  | 8.000   | 0                          |
| <b>Af- og nedskrivninger 30. juni 2021.....</b>  | <b>196.484</b>                                | <b>0</b>                   |
| Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2021.....  | 0   | 1.910.049                  |
| Årets værdireguleringer.....   | 0   | 217.125                    |
| <b>Værdireguleringer til dagsværdi 30. juni 2021.....</b>  | <b>0</b>                                      | <b>2.127.174</b>           |
| <b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2021.....</b>  | <b>72.000</b>                                 | <b>7.150.000</b>           |
| Under materielle anlægsaktiver indgår investeringsejendomme målt til dagsværdi med følgende beløb: |   | Beboelse                   |
| Dagsværdi 30. juni 2021.....   |   | 7.150.000                  |
| Årets værdiregulering i resultatopgørelsen.....  |   | 217.125                    |

*Dagsværdi for investeringsejendomme*

Investerings ejendommene 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 121 - 200 tkr. under hensyntagen til ejers andel af omkostninger, vedligeholdelse og administration. Ved værdiansættelsen er der anvendt et afkastkrav på 4,50 %, under hensyntagen til ejendommens beliggenhed, stand og ejendomstype. Værdiansættelsen er korrigeret for tidsbegrænsede omkostninger, tomgang samt forhold i øvrigt.

## NOTER

|   |                         |                    |                        | Note         |
|---|-------------------------|--------------------|------------------------|--------------|
| <b>Langfristede gældsforpligtelser</b>  |                         |                    |                        | <b>4</b>     |
|   | 30/6 2021<br>gæld i alt | Afdrag<br>næste år | Restgæld<br>efter 5 år |              |
| Gæld til realkreditinstitutter.....   | 4.430.485               | 172.442            | 3.568.275              |              |
| Selskabsskat.....   | 0                       | -10.495            | 0                      |              |
| Deposita.....   | 140.000                 | 0                  | 0                      |              |
|   | <b>4.570.485</b>        | <b>161.947</b>     | <b>3.568.275</b>       |              |
| <br><b>Eventualposter mv.</b>   |                         |                    |                        | <br><b>5</b> |
| <b>Hæftelse i sambeskatningen</b>   |                         |                    |                        |              |
| 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.  |                         |                    |                        |              |
| <br><b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>  |                         |                    |                        | <br><b>6</b> |
| Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 4.430 tkr., er der givet pant i investerings-ejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2021 udgør 7.150 tkr.                                    |                         |                    |                        |              |
| <br><b>Medarbejderforhold</b>   |                         |                    |                        | <br><b>7</b> |
| Antal personer beskæftiget i gennemsnit:  |                         |                    | 1                      |              |

**ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS**

Årsrapporten for 9000 Invest II ApS for 2021 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten omfatter perioden fra selskabets stiftelse 1. januar - 30. juni 2021 og er selskabets første regnskabsår. Årsrapporten indeholder derfor ingen sammenligningstal.

**RESULTATOPGØRELSEN****Huslejeindtægter**

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

**Andre eksterne omkostninger**

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

**Dagsværdiregulering af investeringsejendomme**

Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Forbedringer lægges til kostprisen på investeringsaktiverne, og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af nyanskaffelser og 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 ..... | 5 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.

Ejendomme under opførelse måles til kostpris.

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 salgsmarkedsomkostninger 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 kapitalværdi og salgsværdien fratrukket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra fortsat anvendelse af aktivet eller aktivgruppen og det forventede provenu 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.

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. Tilgodehavende og skyldigt 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 blive anvendt inden for en overskuelig årrække, 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 lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således forskellen mellem nettoprovenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Amortiseret kostpris for kortfristede forpligtelser svarer normalt til nominal værdi.