

SEPTEMBERVEJ 1B APS
NIELS JERNES VEJ 10, 9220 AALBORG ØST
ÅRSRAPPORT
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2022

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 26. juni 2023

Bo Finnerup Madsen

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	2
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	3
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	4
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Resultatopgørelse.....	5
Balance.....	6
Egenkapitalopgørelse.....	7
Noter.....	8-9
Anvendt regnskabspraksis.....	10-11

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Septembervej 1B ApS Niels Jernes Vej 10 9220 Aalborg Øst
	CVR-nr.: 39 15 53 70
	Stiftet: 12. december 2017
	Hjemsted: Aalborg
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	Bo Finnerup Madsen

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 for Septembervej 1B ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

Ledelsesberetningen indeholder efter min 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 26. juni 2023

Direktion:

Bo Finnerup Madsen

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendomme.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatet af virksomhedens drift i den forløbne periode og selskabets økonomiske stilling ved udgangen af regnskabsåret fremgår af efterfølgende resultatopgørelse for perioden 01.01.2022 - 31.12.2022 samt balance pr. 31.12.2022. De anvendte principper er beskrevet under anvendt regnskabspraksis.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	2022 kr.	2021 kr.
BRUTTOFORTJENESTE.....		295.097	299.509
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		1.440.000	0
Andre finansielle indtægter.....		499.209	0
Andre finansielle omkostninger.....	1	-123.869	-96.811
RESULTAT FØR SKAT.....		2.110.437	202.698
Skat af årets resultat.....	2	-464.321	-44.572
ÅRETS RESULTAT.....		1.646.116	158.126
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført resultat.....		1.646.116	158.126
I ALT.....		1.646.116	158.126

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2022 kr.	2021 kr.
Investeringsejendomme.....		6.990.000	5.550.000
Materielle anlægsaktiver.....	3	6.990.000	5.550.000
Andre tilgodehavender.....		50.900	50.900
Finansielle anlægsaktiver.....		50.900	50.900
ANLÆGSAKTIVER.....		7.040.900	5.600.900
Likvide beholdninger.....		6.436	25.156
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		6.436	25.156
AKTIVER.....		7.047.336	5.626.056
PASSIVER			
Selskabskapital.....		50.000	50.000
Overført overskud.....		1.944.770	298.655
EGENKAPITAL.....		1.994.770	348.655
Hensættelse til udskudt skat.....		316.833	0
HENSATTE FORPLIGTELSER.....		316.833	0
Gæld til realkreditinstitutter.....		3.020.204	3.267.739
Langfristede gældsforpligtelser.....	4	3.020.204	3.267.739
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		326	190
Gæld, tilknyttede virksomheder.....		1.443.915	1.802.297
Skyldigt sambeskatningsbidrag.....		147.488	83.775
Anden gæld.....		123.800	123.400
Kortfristede gældsforpligtelser.....		1.715.529	2.009.662
GÆLDSFORPLIGTELSER.....		4.735.733	5.277.401
PASSIVER.....		7.047.336	5.626.056
Eventualposter mv.	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	Selskabs- kapital	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. januar 2022.....	50.000	298.654	348.654
Forslag til resultatdisponering.....		1.646.116	1.646.116
Egenkapital 31. december 2022.....	50.000	1.944.770	1.994.770

PENGESTRØMSOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

			Note
Andre finansielle omkostninger			1
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder.....	16.615	19.639	
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	107.254	77.172	
	123.869	96.811	
Skat af årets resultat			2
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	147.488	44.572	
Regulering af udskudt skat.....	316.833	0	
	464.321	44.572	

Materielle anlægsaktiver

	Investeringseje domme	3
Kostpris 1. januar 2022.....	5.548.565	
Kostpris 31. december 2022.....	5.548.565	
Opskrivninger 1. januar 2022.....	1.435	
Årets opskrivninger	1.440.000	
Opskrivninger 31. december 2022.....	1.441.435	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022.....	6.990.000	
Årets renter indregnet som en del af kostprisen.....	10.892	

Investeringsejendommen er beliggende i Klarup og består af 3 rækkehuse med tilhørende parkeringspladser. 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 investeringsejendommene i et normalår er vurderet i niveauet 320-380 tkr. under hensyntagen til ejers andel af omkostninger, vedligeholdelse og administration. Ved værdiansættelsen er der anvendt et afkastkrav på 4-5,0 %, under hensyntagen til ejendommens beliggenhed, stand og ejendomstype. Værdiansættelsen er korrigeret for tidsbegrænsede omkostninger og forhold i øvrigt.

Følsomheden i dagsværdien påvirkes af udsving i renteniveauet, markedislejen mv.

Langfristede gældsforpligtelser

	31/12 2022 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2021 gæld i alt	Kortfristet del primo	4
Gæld til realkreditinstitutter...	3.020.204	0	0	3.267.739	0	
	3.020.204	0	0	3.267.739	0	
	3.020.204	0	0	3.267.739	0	

NOTER

	Note
Eventualposter mv.	5
Eventualforpligtelser	
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 BG Holding, Aalborg ApS, der er administrationsselskab for sambeskatningen.	
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter kr. 3.020.204 er givet pant i investerings- og projektejendom, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31.12.2022 udgør kr. 6.990.000.	

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Septembervej 1B ApS for 2022 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

Lejeindtægter

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

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter ejendoms- og administrationsomkostninger mv.

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. 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

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 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 salgsmkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

Finansielle anlægsaktiver

Andre tilgodehavender består af tilgodehavender, hvor forfaldstidspunkt ligger senere end 1 år frem.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af 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.

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. 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 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.