

SEPTEMBERVEJ 1B APS
NIELS JERNES VEJ 10, 9220 AALBORG ØST
ÅRSRAPPORT
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2019

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 11. juni 2020

Bo Finnerup Madsen

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Resultatopgørelse.....	6
Balance.....	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 1. januar - 31. december 2019 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 11. juni 2019

Direktion:

Bo Finnerup Madsen

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabet 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 01.01.2019 - 31.12.2019 samt balance pr. 31.12.2019. 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	2019 kr.	2018 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		83.876	-7.859
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		1.435	0
DRIFTSRESULTAT		85.311	-7.859
Andre finansielle omkostninger.....	1	-82.322	0
RESULTAT FØR SKAT		2.989	-7.859
Skat af årets resultat.....		0	0
ÅRETS RESULTAT		2.989	-7.859
 FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført resultat.....		2.989	-7.859
I ALT		2.989	-7.859

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2019 kr.	2018 kr.
Investeringsejendomme.....		5.550.000	0
Mat.anlægsaktiver under udførelse og forudbet.....		0	2.929.697
Materielle anlægsaktiver.....	2	5.550.000	2.929.697
Andre tilgodehavender.....		50.900	0
Finansielle anlægsaktiver.....		50.900	0
ANLÆGSAKTIVER.....		5.600.900	2.929.697
Andre tilgodehavender.....		16.539	0
Periodeafgrænsningsposter.....		5.399	0
Tilgodehavender.....		21.938	0
Likvide beholdninger.....		116.398	0
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		138.336	0
AKTIVER.....		5.739.236	2.929.697
PASSIVER			
Selskabskapital.....		50.000	50.000
Overført overskud.....		-4.870	-7.859
EGENKAPITAL.....	3	45.130	42.141
Gæld til realkreditinstitutter.....		3.267.739	0
Langfristede gældsforpligtelser.....	4	3.267.739	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		3.007	865.376
Gæld, tilknyttede virksomheder.....		2.300.460	2.022.180
Anden gæld.....		122.900	0
Kortfristede gældsforpligtelser.....		2.426.367	2.887.556
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		5.694.106	2.887.556
PASSIVER.....		5.739.236	2.929.697
Eventualposter mv.....	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser.....	6		

NOTER

	2019 kr.	2018 kr.	Note
Andre finansielle omkostninger			1
Tilknyttede virksomheder.....	19.900	0	
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	62.422	0	
	82.322	0	

Materielle anlægsaktiver **2**

	Investeringsejen omme	Mat.anlægsaktiver under udførelse og forudbet.
Kostpris 1. januar 2019.....	0	2.929.697
Overførsel.....	5.548.565	-5.548.565
Tilgang.....	0	2.618.868
Kostpris 31. december 2019.....	5.548.565	0
Årets opskrivninger.....	1.435	
Opskrivninger 31. december 2019.....	1.435	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019.....	5.550.000	0
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 5-6,0 %, 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.

Egenkapital **3**

	Selskabs- kapital	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. januar 2019.....	50.000	-7.859	42.141
Forslag til årets resultatdisponering.....		2.989	2.989
Egenkapital 31. december 2019.....	50.000	-4.870	45.130

NOTER

					Note
Langfristede gældsforpligtelser					4
	1/1 2019 gæld i alt	31/12 2019 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	
Gæld til realkreditinstitutter...	0	3.267.739	0	3.267.739	
	0	3.267.739	0	3.267.739	

Eventualposter mv.

5

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 visse eventuelle kildeskatter som udbytteskat og royaltyskat samt for fællesregistrering af moms.

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. 3.267.739 er givet pant i investerings- og projektejendom, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31.12.2019 udgør kr. 5.550.000.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Septembervej 1B ApS for 2019 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

Generelt

Huslejeindtægter og omkostninger er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Eksterne omkostninger omfatter ejendomsomkostninger og administration. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægterne.

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 på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme - generelt

Investeringsejendomme klassificeres som investeringsejendomme. Projektejendommens klassifikation afhænger af, hvor i byggefasen ejendommene befinder sig.

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles til dagsværdi svarende til ejendommens handelsværdi. Dagsværdien fastlægges ved anvendelse af en ekstern vurdering foretaget af en sagkyndig vurderingsmand eller alternativt baseret på en anerkendt værdiansættelsesmetode, baseret på en afkastbaseret model. Ejendomme under opførelse måles til kostpris.

Dagsværdien fastlægges ved anvendelse af en ekstern vurdering foretaget af en sagkyndig vurderingsmand eller alternativt baseret på en anerkendt værdiansættelsesmetode, baseret på en afkastbaseret model.

Ved anvendelsen af en afkastbaseret model opgøres værdien på basis af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat forrentningskrav.

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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Finansielle anlægsaktiver

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

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.

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 på egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

Amortiseret kostpris for kortfristede gældsforpligtelser svarer normalt til nominel værdi.