



# **Boligselskabet Sommerhaven ApS**

**Herlufsvænge 1A  
4700 Næstved**

**CVR-nr. 41 76 37 36**

**Årsrapport for 2020/21  
(1. regnskabsår)**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsam-  
ling den 16. maj 2022

---

Jacob Fast Lisby  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 14. oktober - 31. december	9
Balance 31. december	10
Noter til årsrapporten	12

## **Ledespåtegning**

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 14. oktober 2020 - 31. december 2021 for Boligselskabet Sommerhaven 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 2021 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 14. oktober 2020 - 31. december 2021.

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

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 16. maj 2022

### **Direktion**

Jacob Fast Lisby  
Direktør

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

### *Til kapitalejeren i Boligselskabet Sommerhaven ApS*

Vi har opstillet årsregnskabet for Boligselskabet Sommerhaven ApS for regnskabsåret 14. oktober 2020 - 31. december 2021 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vor faglige ekspertise til at assistere virksomheden med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisors Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er virksomhedens ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, virksomheden 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.

København, den 16. maj 2022

Harboe & B.  
Godkendt Revisionsanpartsselskab  
CVR-nr. 33 64 94 52

Mads Harboe Vainisto Nørring  
Registreret revisor  
MNE-nr. mne40120

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

Boligselskabet Sommerhaven ApS  
Herlufsvænge 1A  
4700 Næstved

CVR-nr.: 41 76 37 36

Regnskabsperiode: 14. oktober 2020 - 31. december 2021

Hjemsted: Næstved

### Direktion

Jacob Fast Lisby, direktør

### Revisor

Harboe & B.  
Godkendt Revisionsanpartsselskab  
Prøvestensbroen 3  
2300 København S

## **Ledelsesberetning**

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets formål er at eje og administrere fast ejendom samt andet efter ledelsens skøn beslægtede formål.

## **Anvendt regnskabspraksis**

Årsrapporten for Boligselskabet Sommerhaven ApS for 2020/21 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsrapporten for 2020/21 er aflagt i kr.

Der er ingen sammenligningstal, idet 2020/21 er selskabets første regnskabsperiode.

### **Generelt om indregning og måling**

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

## **Resultatopgørelsen**

### **Bruttofortjeneste**

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling samt andre driftsindtægter med fradrag af omkostninger til råvarer og hjælpe-materialer og andre eksterne omkostninger.

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Nettoomsætning**

Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter. Alle former for afgivne rabatter er fratrukket i nettoomsætningen.

### **Andre eksterne omkostninger**

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

### **Ejendomsomkostninger**

Ejendommens driftsomkostninger omfatter direkte og indirekte ejendomsomkostninger til drift, vedligeholdelse, forsikring, forbrugsafgifter og skatter mv., der afholdes i forbindelse med den udlejning af ejendomme, som indgår i nettoomsætningen.

### **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.

### **Af- og nedskrivninger**

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

### **Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

### **Skat af årets resultat**

Årets skat, som består af årets aktuelle selskabsskat og ændring 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.



## Anvendt regnskabspraksis

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger, produktionsanlæg og maskiner samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug. For egne fremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og løn.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

	<b>Brugstid</b>	<b>Restværdi</b>
Øvrige bygninger	40 år	70 %

Aktiver med en kostpris på under kr. 30.700 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

Brugstiden og restværdien revurderes årligt. En ændring behandles som et regnskabsmæssigt skøn, og indvirkningen på afskrivninger indregnes fremadrettet.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

#### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter.

#### Egenkapital

##### Udbytte

Foreslået udbytte vises som en særskilt post under egenkapitalen. Udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Selskabsskat 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.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen. Udskudt skat måles til netrealisationsværdi.

### **Gældsforpligtelser**

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter 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, så forskellen mellem nettoprovenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

## Resultatopgørelse 14. oktober - 31. december

	<u>Note</u>	<u>2020/21</u> kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>395.239</b>
Personaleomkostninger	1	<u>-237.671</u>
<b>Resultat før af- og nedskrivninger (EBITDA)</b>		<b>157.568</b>
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		<u>-98.539</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>59.029</b>
Finansielle indtægter		195.000
Finansielle omkostninger		<u>-347.664</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>-93.635</b>
Skat af årets resultat	2	<u>20.649</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u><u>-72.986</u></u></b>
Overført resultat		<u>-72.986</u>
		<b><u><u>-72.986</u></u></b>

## Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2020/21</u> kr.
<b>Aktiver</b>		
Grunde og bygninger		<u>12.757.118</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<u><b>12.757.118</b></u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u><b>12.757.118</b></u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		13.030
Andre tilgodehavender		4.095.000
Udskudt skatteaktiv		<u>21.969</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<u><b>4.129.999</b></u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u><b>4.129.999</b></u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u><u><b>16.887.117</b></u></u>

## Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2020/21</u> kr.
<b>Passiver</b>		
Virksomhedskapital		40.000
Overført resultat		<u>-72.986</u>
<b>Egenkapital</b>		<b><u>-32.986</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter		8.206.530
Andre kreditinstitutter		3.818.462
Selskabsdeltagere og ledelse		<u>3.574.773</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>3</b>	<b><u>15.599.765</u></b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	3	73.524
Banker		616.461
Selskabsskat		1.320
Anden gæld		<u>629.033</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>1.320.338</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>16.920.103</u></b>
<b>Passiver i alt</b>		<b><u>16.887.117</u></b>
Langfristede gældsforpligtelser - Selskabsdeltagere og ledelse	4	
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5	

## Noter

	<u>2020/21</u> kr.
<b>1 Personalemkostninger</b>	
Lønninger	231.053
Andre omkostninger til social sikring	<u>6.618</u>
	<b><u><u>237.671</u></u></b>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>2</u>

<b>2 Skat af årets resultat</b>	
Årets aktuelle skat	1.320
Årets udskudte skat	<u>-21.969</u>
	<b><u><u>-20.649</u></u></b>

### 3 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 14. oktober 2020	Gæld 31. december 2021	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	0	8.280.054	73.524	7.912.434
Andre kreditinstitutter	0	3.818.462	0	0
Selskabsdeltagere og ledelse	<u>0</u>	<u>3.574.773</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
	<b><u><u>0</u></u></b>	<b><u><u>15.673.289</u></u></b>	<b><u><u>73.524</u></u></b>	<b><u><u>7.912.434</u></u></b>

### 4 Langfristede gældsforpligtelser - Selskabsdeltagere og ledelse

Mellemværende med selskabsdeltager skal ikke tilbagebetales i 2022.

### 5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter er der givet pant i grunde og bygninger.