



Boligselskabet Sommerhaven ApS

**Herlufsvænge 1A
4700 Næstved**

CVR-nr. 41 76 37 36

**Årsrapport for 2022
(2. regnskabsår)**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsam-
ling den 28. juni 2023

Jacob Fast Lisby
dirigent

Indholdsfortegnelse

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

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 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 2022 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

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 28. juni 2023

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 1. januar - 31. december 2022 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 28. juni 2023

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: 1. januar - 31. december 2022

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 2022 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2022 er aflagt i kr.

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:

	Brugstid	Restværdi
Øvrige bygninger	40 år	70 %

Aktiver med en kostpris på under kr. 31.000 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 acontoskatte.

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

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 1. januar - 31. december

	<u>Note</u>	<u>2022</u> kr.	<u>2021</u> kr.
Bruttofortjeneste		753.309	395.239
Personaleomkostninger	1	<u>-630.019</u>	<u>-237.671</u>
Resultat før af- og nedskrivninger (EBITDA)		123.290	157.568
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		<u>-120.538</u>	<u>-98.539</u>
Resultat før finansielle poster		2.752	59.029
Finansielle indtægter		1.324.150	195.000
Finansielle omkostninger		<u>-710.065</u>	<u>-347.664</u>
Resultat før skat		616.837	-93.635
Skat af årets resultat	2	<u>-135.798</u>	<u>20.649</u>
Årets resultat		<u>481.039</u>	<u>-72.986</u>
Overført resultat		<u>481.039</u>	<u>-72.986</u>
		<u>481.039</u>	<u>-72.986</u>

Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
		kr.	kr.
Aktiver			
Grunde og bygninger		15.862.160	12.757.118
Materielle anlægsaktiver		<u>15.862.160</u>	<u>12.757.118</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>15.862.160</u>	<u>12.757.118</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		0	13.030
Andre tilgodehavender		1.879.500	4.095.000
Udskudt skatteaktiv		48.487	21.969
Tilgodehavender		<u>1.927.987</u>	<u>4.129.999</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>1.927.987</u>	<u>4.129.999</u>
Aktiver i alt		<u>17.790.147</u>	<u>16.887.117</u>

Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2022</u> kr.	<u>2021</u> kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		40.000	40.000
Overført resultat		408.053	-72.986
Egenkapital		<u>448.053</u>	<u>-32.986</u>
Gæld til realkreditinstitutter		12.116.053	8.206.530
Andre kreditinstitutter		0	3.818.462
Selskabsdeltagere og ledelse		3.717.764	3.574.773
Langfristede gældsforpligtelser	3	<u>15.833.817</u>	<u>15.599.765</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	3	64.976	73.524
Banker		498.592	616.461
Selskabsskat		162.316	1.320
Anden gæld		782.393	629.033
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>1.508.277</u>	<u>1.320.338</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>17.342.094</u>	<u>16.920.103</u>
Passiver i alt		<u>17.790.147</u>	<u>16.887.117</u>
Langfristede gældsforpligtelser - Selskabsdeltagere og ledelse	4		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		

Noter

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
	kr.	kr.
1 Personalemkostninger		
Lønninger	612.348	231.053
Andre omkostninger til social sikring	<u>17.671</u>	<u>6.618</u>
	<u>630.019</u>	<u>237.671</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>2</u>	<u>2</u>

2 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	162.316	1.320
Årets udskudte skat	<u>-26.518</u>	<u>-21.969</u>
	<u>135.798</u>	<u>-20.649</u>

3 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2022	Gæld 31. december 2022	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	8.280.054	12.181.029	64.976	11.839.079
Andre kreditinstitutter	3.818.462	0	0	0
Selskabsdeltagere og ledelse	<u>3.574.773</u>	<u>3.717.764</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u>15.673.289</u>	<u>15.898.793</u>	<u>64.976</u>	<u>11.839.079</u>

4 Langfristede gældsforpligtelser - Selskabsdeltagere og ledelse

Mellemværende med selskabsdeltager skal ikke tilbagebetales i 2023.

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

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