



Tlf.: 39 15 52 00  
koebenhavn@bdo.dk  
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Havneholmen 29  
DK-1561 København V  
CVR-nr. 20 22 26 70

**BOLIGSELSKABET SOMMERHAVEN APS**

**HERLUF SVÆNGE 1A, 4700 NÆSTVED**

**ÅRSRAPPORT**

**1. JANUAR - 31. DECEMBER 2023**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 1. juli 2024

---

Jacob Fast Lisby

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

## 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 - 31. december</b>                      |       |
| Resultatopgørelse.....   | 7     |
| Balance.....   | 8-9   |
| Egenkapitalopgørelse.....  | 10    |
| Noter.....   | 11-12 |
| Anvendt regnskabspraksis.....                                    | 13-14 |

**SELSKABSOPLYSNINGER**

|                  |  |
|------------------|--|
| <b>Selskabet</b> | Boligselskabet Sommerhaven ApS<br>Herlufsvænge 1A<br>4700 Næstved  |
|                  | CVR-nr.: 41 76 37 36<br>Stiftet: 14. oktober 2020<br>Kommune: Næstved<br>Regnskabsår: 1. januar - 31. december |
| <b>Direktion</b> | Jacob Fast Lisby   |
| <b>Revisor</b>   | BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab<br>Havneholmen 29<br>1561 København V                               |

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

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.

Næstved, den 1. juli 2024

Direktion:

---

Jacob Fast Lisby

## REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF FINANSIELLE OPLYSNINGER

### *Til kapitalejeren i Boligselskabet Sommerhaven ApS*

Vi har opstillet årsregnskabet for Boligselskabet Sommerhaven ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 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 og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

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.

København, den 1. juli 2024

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

Mads Juul Hansen  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne44386

## LEDELSESBERETNING

### **Væsentligste aktiviteter**

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

### **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 | 2023<br>kr.      | 2022<br>kr.    |
|---|------|------------------|----------------|
| <b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....  |      | <b>1.155.131</b> | <b>753.309</b> |
| Personaleomkostninger.....  | 1    | -1.020.459       | -630.019       |
| Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle<br>anlægsaktiver..... |      | -138.300         | -120.538       |
| <b>DRIFTSRESULTAT</b> .....   |      | <b>-3.628</b>    | <b>2.752</b>   |
| Andre finansielle indtægter.....  | 2    | 52.748           | 1.324.150      |
| Øvrige finansielle omkostninger.....                                      |      | -771.833         | -710.065       |
| <b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....  |      | <b>-722.713</b>  | <b>616.837</b> |
| Skat af årets resultat.....   | 3    | -48.487          | -135.798       |
| <b>ÅRETS RESULTAT</b> .....   |      | <b>-771.200</b>  | <b>481.039</b> |
| <b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>                                    |      |                  |                |
| Overført resultat.....  |      | -771.200         | 481.039        |
| <b>I ALT</b> .....  |      | <b>-771.200</b>  | <b>481.039</b> |

## BALANCE 31. DECEMBER

| AKTIVER  | Note     | 2023<br>kr.       | 2022<br>kr.       |
|--|----------|-------------------|-------------------|
| Grunde og bygninger.....                         |          | 18.881.412        | 15.862.160        |
| <b>Materielle anlægsaktiver.....</b>             | <b>4</b> | <b>18.881.412</b> | <b>15.862.160</b> |
| <b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>                        |          | <b>18.881.412</b> | <b>15.862.160</b> |
| Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder..... |          | 715.064           | 1.879.500         |
| Udskudte skatteaktiver.....                      |          | 0                 | 48.487            |
| Andre tilgodehavender.....                       |          | 20.626            | 0                 |
| <b>Tilgodehavender.....</b>                      |          | <b>735.690</b>    | <b>1.927.987</b>  |
| <b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>                    |          | <b>735.690</b>    | <b>1.927.987</b>  |
| <b>AKTIVER.....</b>                              |          | <b>19.617.102</b> | <b>17.790.147</b> |



## BALANCE 31. DECEMBER

| PASSIVER                                      | Note     | 2023<br>kr.       | 2022<br>kr.       |
|---|----------|-------------------|-------------------|
| Anpartskapital.....                           |          | 40.000            | 40.000            |
| Overført resultat.....                        |          | -363.147          | 408.053           |
| <b>EGENKAPITAL.....</b>                       |          | <b>-323.147</b>   | <b>448.053</b>    |
| Gæld til realkreditinstitutter.....           |          | 14.244.783        | 12.116.053        |
| Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse..... |          | 3.866.475         | 3.717.764         |
| Deposita og forudbetalt leje.....             |          | 922.944           | 636.657           |
| <b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>   | <b>5</b> | <b>19.034.202</b> | <b>16.470.474</b> |
| Gæld til realkreditinstitutter.....           |          | 64.271            | 64.976            |
| Gæld til pengeinstitutter.....                |          | 440.742           | 498.592           |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser..... |          | 25.000            | 30.000            |
| Selskabsskat.....                             |          | 162.316           | 162.316           |
| Anden gæld.....                               |          | 213.718           | 115.736           |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>   |          | <b>906.047</b>    | <b>871.620</b>    |
| <b>GÆLDSFORPLIGTELSE.....</b>                 |          | <b>19.940.249</b> | <b>17.342.094</b> |
| <b>PASSIVER.....</b>                          |          | <b>19.617.102</b> | <b>17.790.147</b> |
| <br>  |          |                   |                   |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser         | 6        |                   |                   |
| Forudsætninger for fortsat drift              | 7        |                   |                   |

## EGENKAPITALOPGØRELSE

| kr.                                       | Anpartskapital | Overført resultat | I alt           |
|---|----------------|-------------------|-----------------|
| Egenkapital 1. januar 2023.....           | 40.000         | 408.053           | 448.053         |
| Forslag til resultatdisponering.....      |                | -771.200          | -771.200        |
| <b>Egenkapital 31. december 2023.....</b> | <b>40.000</b>  | <b>-363.147</b>   | <b>-323.147</b> |

## NOTER

|   | 2023<br>kr.              | 2022<br>kr.         | Note                   |                          |
|---|--------------------------|---------------------|------------------------|--------------------------|
| <b>Personaleomkostninger</b>  |                          |                     | <b>1</b>               |                          |
| Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit:  | 3                        | 2                   |                        |                          |
| Løn og gager .....  | 1.010.045                | 620.564             |                        |                          |
| Andre omkostninger til social sikring.....  | 10.414                   | 9.455               |                        |                          |
|   | <b>1.020.459</b>         | <b>630.019</b>      |                        |                          |
| <b>Andre finansielle indtægter</b>  |                          |                     | <b>2</b>               |                          |
| Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder.....  | 52.648                   | 89.500              |                        |                          |
| Finansielle indtægter i øvrigt.....   | 100                      | 1.234.650           |                        |                          |
|   | <b>52.748</b>            | <b>1.324.150</b>    |                        |                          |
| <b>Skat af årets resultat</b>   |                          |                     | <b>3</b>               |                          |
| Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....   | 0                        | 162.316             |                        |                          |
| Regulering af udskudt skat.....   | 48.487                   | -26.518             |                        |                          |
|   | <b>48.487</b>            | <b>135.798</b>      |                        |                          |
| <b>Materielle anlægsaktiver</b>   |                          |                     | <b>4</b>               |                          |
| kr.   |                          | Grunde og bygninger |                        |                          |
| Kostpris 1. januar 2023.....  |                          | 16.081.237          |                        |                          |
| Tilgang.....  |                          | 3.157.552           |                        |                          |
| <b>Kostpris 31. december 2023.....</b>  |                          | <b>19.238.789</b>   |                        |                          |
| Af- og nedskrivninger 1. januar 2023.....   |                          | 219.077             |                        |                          |
| Årets afskrivninger .....   |                          | 138.300             |                        |                          |
| <b>Af- og nedskrivninger 31. december 2023.....</b>   |                          | <b>357.377</b>      |                        |                          |
| <b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023.....</b>   |                          | <b>18.881.412</b>   |                        |                          |
| <b>Langfristede gældsforpligtelser</b>  |                          |                     | <b>5</b>               |                          |
| kr.   | 31/12 2023<br>gæld i alt | Afdrag<br>næste år  | Restgæld<br>efter 5 år | 31/12 2022<br>gæld i alt |
| Gæld til realkreditinstitutter.....   | 14.309.054               | 64.271              | 14.128.538             | 12.181.029               |
| Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse....  | 3.866.475                | 0                   | 3.866.475              | 3.717.764                |
| Deposita og forudbetalt leje.....   | 922.944                  | 0                   | 922.945                | 636.657                  |
|   | <b>19.098.473</b>        | <b>64.271</b>       | <b>18.917.958</b>      | <b>16.535.450</b>        |
| <b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>  |                          |                     |                        | <b>6</b>                 |
| Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter på 14.478 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi på balancedagen udgør 18.881 tkr. |                          |                     |                        |                          |

**NOTER****Note****Forudsætninger for fortsat drift****7**

Ledelsen er opmærksom på at selskabet er omfattet af regler omkring kapitaltab og monitorere løbende selskabets kapitalberedskab. Ledelsen forventer at kapitalberedskabet kan blive forøget i 2024 i form af allokering af lønomkostninger til porteføljevirkksomheder.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Boligselskabet Sommerhaven ApS for 2023 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

### Huslejeindtægter

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 direkte og indirekte drift af ejendommene, herunder ejendomskatter, forsikring og forbrugsafgifter, reparation og vedligeholdelse, administrationsomkostninger samt afskrivninger af anlægsaktiver.

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Renteindtægter og -omkostninger beregnes på amortiserede kostpriser.

### Skat af årets resultat

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

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

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 |
|----------------|----------|-----------|
| Bygninger..... | 40 år    | 70 %      |

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet med fradrag af afhændelsesomkostninger. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

### 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. Der anvendes en diskonteringsrente, som afspejler den risikofri markedsrente og ejernes afkastkrav for tilsvarende aktiver. Vækstraten i terminalperioden fastsættes i overensstemmelse med branchenormen.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

### 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.

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 nominel værdi.