

**Kanalvej 11, 4700 Næstved ApS**

**Kanalvej 11**

**4700 Næstved**

**(CVR-nr. 41 96 36 70)**

**Årsrapport for 2023**

Regnskabsperiode 1. januar - 31. december 2023

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 10. juni 2024

---

Linne Liliensø Sommer  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

1

	<b>Side</b>
<b>Selskabsoplysninger</b>	<b>2</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	<b>3</b>
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	<b>4</b>
<b>Årsregnskab for 1. januar - 31. december 2023</b>	
Anvendt regnskabspraksis	<b>5</b>
Resultatopgørelse	<b>9</b>
Balance	<b>10</b>
Noter	<b>12</b>

## Selskabsoplysninger

2

**Selskabet** Kanalvej 11, 4700 Næstved ApS  
Kanalvej 11  
4700 Næstved

CVR-nr.: 41 96 36 70  
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2023

**Direktion** Linne Lilliensø Sommer

## Ledespåtegning

3

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2023 for Kanalvej 11, 4700 Næstved ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Direktionen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

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.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Næstved, den 10. juni 2024

### Direktion

Linne Lillensø Sommer

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

4

### Til kapitalejerne i Kanalvej 11, 4700 Næstved ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Kanalvej 11, 4700 Næstved ApS for 1. januar - 31. december 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen 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 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 revisoreres 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 forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, som 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.

Køge, den 10. juni 2024

Addere Revision  
statsautoriseret revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 34 58 99 92

Rasmus Dehn Larsen  
statsautoriseret revisor  
mne40762

## Anvendt regnskabspraksis

### GENERELT

Årsregnskabet for Kanalvej 11, 4700 Næstved ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

### GENERELT OM INDREGNING OG MÅLING

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen, i takt med at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske ressourcer vil fragå virksomheden, 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 og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb.

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

### RESULTATOPGØRELSEN

#### Lejeindtægter

Indtægter fra udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode de vedrører. Lejeindtægter mål til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og rabatter.

#### Vareforbrug

Vareforbrug omfatter direkte omkostninger, der afholdes for at opnå virksomhedens nettoomsætning, herunder omkostninger til forsikring, vedligeholdelse og ejendomsskat.

## Anvendt regnskabspraksis

### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger mv.

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

Selskabet er omfattet af reglerne om tvungen sambeskatning 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.

Moderselskabet Sommer's Holding ApS er administrationselskab og betaler dermed koncernens samlede selskabsskat til skattemyndighederne. Skyldig og tilgodehavende selskabsskat, som endnu ikke er afregnet med administrationselskabet, indregnes i balancen som 'Skyldigt sambeskatningsbidrag' eller 'Tilgodehavende sambeskatningsbidrag'.

## BALANCEN

### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde. 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 eventuel restværdi:

Bygninger, 50 år

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar, 2-5 år

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsmkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsmkostninger.

## Anvendt regnskabspraksis

### 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.

### Tilgodehavender

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

### Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Der indregnes udskudt skat af alle midlertidige forskelle mellem regnskabs- og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende ikke-skattemæssigt afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvis disse - bortset fra ved virksomhedsovertagelser - er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på det regnskabsmæssige resultat eller den skattepligtige indkomst.

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.

### Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster.

Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet, i det omfang der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse 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, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominal værdi.



### **Afledte finansielle instrumenter**

Afledte finansielle instrumenter indregnes første gang i balancen til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi.

Positive og negative dagsværdier af afledte finansielle instrumenter klassificeres som "Andre tilgodehavender" henholdsvis "Andre gældsforpligtelser".

Ændring i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter indregnes i resultatopgørelsen, medmindre det afledte finansielle instrument klassificeres og opfylder kriterierne for regnskabsmæssig afdækning.

### **Regnskabsmæssig afdækning**

Ændring i dagsværdien af finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for afdækning af forventede fremtidige transaktioner, indregnes på egenkapitalen under overført resultat, for så vidt angår den effektive del af afdækningen. Den ineffektive del indregnes i resultatopgørelsen.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

9

<u>Note</u>	2023 kr.	2022 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>940.807</b>	<b>1.084.625</b>
Af- og nedskrivninger	-2.026.158	-9.024.110
<b>Driftsresultat</b>	<b>-1.085.351</b>	<b>-7.939.485</b>
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	0	698
Andre finansielle indtægter	170.798	0
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	-517.074	-737.600
Andre finansielle omkostninger	-1.481.995	-876.365
<b>Resultat før skat</b>	<b>-2.913.622</b>	<b>-9.552.752</b>
4 Skat af årets resultat	608.586	1.056.238
<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b>-2.305.036</b>	<b>-8.496.514</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Overført resultat	-2.305.036	-8.496.514
<b>Anvendelse i alt</b>	<b>-2.305.036</b>	<b>-8.496.514</b>

Balance pr. 31. december

10

**AKTIVER**

<u>Note</u>	2023 kr.	2022 kr.
Grunde og bygninger	31.203.036	32.580.224
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3.059.394	3.708.364
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>34.262.430</b>	<b>36.288.588</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER I ALT</b>	<b>34.262.430</b>	<b>36.288.588</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	0	10.000
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag	608.586	444.786
5 Andre tilgodehavender	562.780	1.247.884
<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>1.171.366</b>	<b>1.702.670</b>
<b>Likvide beholdninger</b>	<b>2.406</b>	<b>222.067</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT</b>	<b>1.173.772</b>	<b>1.924.737</b>
<b>AKTIVER I ALT</b>	<b>35.436.202</b>	<b>38.213.325</b>

Balance pr. 31. december

11

**PASSIVER**

<u>Note</u>	2023 kr.	2022 kr.
Selskabskapital	40.000	40.000
Overført resultat	0	1.359.134
<b>EGENKAPITAL I ALT</b>	<b>40.000</b>	<b>1.399.134</b>
Kreditinstitutter m.v.	15.195.270	15.024.187
<b>6 Langfristet gæld i alt</b>	<b>15.195.270</b>	<b>15.024.187</b>
Kreditinstitutter m.v.	11.985.250	13.607.496
Leverandører af varer og tjenesteydelser	15.000	32.101
Gæld til tilknyttede virksomheder	7.602.849	7.869.585
Anden gæld	597.833	280.822
<b>Kortfristet gæld i alt</b>	<b>20.200.932</b>	<b>21.790.004</b>
<b>GÆLD I ALT</b>	<b>35.396.202</b>	<b>36.814.191</b>
<b>PASSIVER I ALT</b>	<b>35.436.202</b>	<b>38.213.325</b>
1 Selskabets væsentligste aktiviteter		
2 Særlige oplysninger til årsregnskabet		
7 Eventualposter		
8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

<u>Note</u>	<u>2023</u> kr.	<u>2022</u> kr.
<b>1 Selskabets væsentligste aktiviteter</b>		
Selskabets aktivitet er investering i ejendomme herunder udlejning samt anden efter direktionens skøn beslægtet virksomhed.		
<b>2 Særlige oplysninger til årsregnskabet</b>		
<b>Usikkerhed ved indregning og måling</b>		
Selskabets grunde og bygninger er indregne til kostpris med fradrag af afholdte nedskrivninger. Ledelsen har i sidste regnskabsår valgt at nedskrive grunde og bygninger ekstraordinært på t.kr. 7.090, baseret på en konkret beregning der knytter sig til de indtægter og omkostninger som tilgår selskabet. Det er ledelsens opfattelse, at afkastprocenterne og driftsomkostningerne, som er anvendt i afkastmodellerne, er realistiske i det nuværende marked. Idet afkastsatsen bygger på en subjektiv vurdering er der usikkerhed omkring værdien af selskabets grunde og bygninger.		
<b>3 Personaleomkostninger</b>		
Der har i regnskabsåret ikke været ansatte.		
<b>4 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	-608.586	-444.786
Årets regulering af udskudt skat	0	-611.452
	<u>-608.586</u>	<u>-1.056.238</u>

<u>Note</u>	<u>2023</u> kr.	<u>2022</u> kr.
<b>5 Andre tilgodehavender</b>		
Afledte finansielle instrumenter udgør kr. 562.780.		
<b>Renteswaps</b>		
Dagsværdi af renteswap er opgjort af kreditinstitut på baggrund af værdien af de tilbagediskonterede pengestrømme. Der vurderes ikke at være særlige kreditrisici tilknyttet renteswappen.		
Renteswappen er indgået til sikring af en fast rente af selskabets variabelt forrentede realkreditlån. Renteswappen har en hovedstol på 10 mio. kr. og sikrer en fast rente på 1,49% i restløbetiden på 9 år. Differencerenten afregnes kvartalsvist.		
Dagsværdi primo	<u>1.025.902</u>	
Årets dagsværdiregulering indregnet i egenkapitalen	<u>-463.122</u>	
Dagsværdi ultimo	<u>562.780</u>	
<b>6 Langfristet gæld</b>		
Heraf forfalder til betaling efter mere end 5 år	<u>13.295.000</u>	<u>13.581.000</u>
<b>7 Eventualposter</b>		
<b>Eventualforpligtelser</b>		
Selskabet har afgivet selvskyldnerkaution for søsterselskabs prioritetsgæld og bankengagement, hvortil gælden pr. 31. december 2023 udgør:	<u>12.227.441</u>	

**Sambeskatning**

Kanalvej 11, 4700 Næstved ApS hæfter solidarisk for den samlede skat af sambeskatningsindkomst samt indeholdt udbytteskat og renter for alle de selskaber, der er omfattet af sambeskatningen, indtil de er betalt til SKAT. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskatter kan medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

Det samlede beløb for skyldig selskabsskat fremgår af årsrapporten for Sommer's Holding ApS, der er administrationsselskab i forhold til sambeskatningen.

<u>Note</u>	<u>2023</u> kr.	<u>2022</u> kr.
<b>8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
Til sikkerhed for tilknyttede virksomheders mellemværende med kreditinstitutter er der afgivet følgende sikkerheder:		
Ejerpantebrev i ejendom	<u>28.500.000</u>	
Regnskabsmæssig værdi af ejendom	<u>31.203.036</u>	

# PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

## Linne Lilliensø Sommer

Direktør

Serienummer: 49b4a0e4-dcfd-4371-b18e-037e35f592cd

IP: 109.58.xxx.xxx

2024-06-10 11:48:12 UTC



## Rasmus Emil Dehn Larsen

ADDERE REVISION STATS-AUTORISERET REVISIONSPARTNERSELSKAB

CVR: 34589992

Statsautoriseret revisor

På vegne af: Addere Revision Statsautoriseret Revisi...

Serienummer: 2fdb4635-5525-4eb9-a9c1-f6d949d15b40

IP: 80.63.xxx.xxx

2024-06-10 15:52:13 UTC



## Linne Lilliensø Sommer

Dirigent

Serienummer: 49b4a0e4-dcfd-4371-b18e-037e35f592cd

IP: 109.56.xxx.xxx

2024-06-11 17:03:49 UTC



Penneo dokumentnøgle: K13KS-3HYU7-OQ7TN-26AH3-XDU0E-ETH44

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

### Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: **https://penneo.com/validator**