



Tlf.: 96 23 54 00  
hjoerring@bdo.dk  
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Nørrebro 15  
DK-9800 Hjørring  
CVR-nr. 20 22 26 70

**BOLIGSELSKABET BLOMMEHAVEN APS**

**SKIBSBYVEJ 123, 9800 HJØRRING**

**ÅRSRAPPORT**

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

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 22. maj 2024

---

Morten Lauritsen

**CVR-NR. 42 20 91 39**

## 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
Egenkapitalopgørelse.....	9
Noter.....	10-11
Anvendt regnskabspraksis.....	12-14

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	Boligselskabet Blommehaven ApS Skibsbyvej 123 9800 Hjørring
	CVR-nr.: 42 20 91 39 Stiftet: 11. marts 2021 Kommune: Hjørring Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Bestyrelse</b>	Morten Lauritsen Michael Christian Lauritsen
<b>Direktion</b>	Morten Lauritsen
<b>Revisor</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Nørrebro 15 9800 Hjørring
<b>Advokat</b>	Advokatfirmaet Willadsen & Mejlholm Årstrupvej 10, 1. sal 9800 Hjørring

## LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 for Boligselskabet Blommehaven ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores 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 vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Bestyrelsen og direktionen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hjørring, den 22. maj 2024

Direktion:

\_\_\_\_\_  
Morten Lauritsen

Bestyrelse:

\_\_\_\_\_  
Morten Lauritsen

\_\_\_\_\_  
Michael Christian Lauritsen

## REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF FINANSIELLE OPLYSNINGER

### *Til kapitalejeren i Boligselskabet Blommehaven ApS*

Vi har opstillet årsregnskabet for Boligselskabet Blommehaven 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.

Hjørring, den 22. maj 2024

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

Peter Mikkelsen  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne33196

## LEDELSESBERETNING

### Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er køb og salg af fast ejendom, nyopførelse af ejendomme og udlejning samt anden dermed beslægtet virksomhed.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har konstateret kapitaltab som er reetableret efter statusdagen. Efter statusdagen har selskabet foretaget en kapitalforhøjelse på samlet 2.000.000 kr. via gældskonvertering af mellemværende med selskabets ejere.

Selskabets ejere understøtter selskabet finansielt via mellemregning. Herudover har selskabet modtaget en støtteerklæring fra selskabets ejere om, at den nødvendige likviditet for det kommende år er sikret. På baggrund af denne støtteerklæring og med udgangspunkt i vurdering af selskabets muligheder for fremtidig indtjening, er det ledelsens opfattelse, at selskabet kan forsætte sin drift, hvorfor årsregnskabet er aflagt med forsat drift for øje.

### 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 kr.	2022 kr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....		<b>741.900</b>	<b>398.685</b>
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver.....		-134.582	-90.073
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>607.318</b>	<b>308.612</b>
Andre finansielle indtægter.....		10.164	0
Øvrige finansielle omkostninger.....		-659.773	-300.001
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>-42.291</b>	<b>8.611</b>
Skat af årets resultat.....	1	10.000	-4.000
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>-32.291</b>	<b>4.611</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Overført resultat.....		-32.291	4.611
<b>I ALT</b> .....		<b>-32.291</b>	<b>4.611</b>

## BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2023 kr.	2022 kr.
Grunde og bygninger.....		19.674.746	19.611.710
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....		89.188	69.018
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>2</b>	<b>19.763.934</b>	<b>19.680.728</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>19.763.934</b>	<b>19.680.728</b>
Udskudte skatteaktiver.....		48.000	38.000
Andre tilgodehavender.....		16.999	16.950
<b>Tilgodehavender.....</b>		<b>64.999</b>	<b>54.950</b>
<b>Likvide beholdninger.....</b>		<b>115.250</b>	<b>499.679</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>180.249</b>	<b>554.629</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>19.944.183</b>	<b>20.235.357</b>
<b>PASSIVER</b>			
Anpartskapital.....		40.000	40.000
Overført resultat.....		-177.875	-145.584
<b>EGENKAPITAL.....</b>		<b>-137.875</b>	<b>-105.584</b>
Gæld til realkreditinstitutter.....		11.787.961	12.080.613
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>3</b>	<b>11.787.961</b>	<b>12.080.613</b>
Gæld til realkreditinstitutter.....		312.337	336.335
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		115.796	54.619
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse.....		6.767.789	6.507.489
Anden gæld.....		736.975	1.000.885
Deposita.....		361.200	361.000
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>8.294.097</b>	<b>8.260.328</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE.....</b>		<b>20.082.058</b>	<b>20.340.941</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>19.944.183</b>	<b>20.235.357</b>
Eventualposter mv.	4		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		
Forudsætninger for fortsat drift	6		
Medarbejderforhold	7		



## EGENKAPITALOPGØRELSE

	Anpartskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2023.....	40.000	-145.584	-105.584
Forslag til resultatdisponering.....		-32.291	-32.291
<b>Egenkapital 31. december 2023.....</b>	<b>40.000</b>	<b>-177.875</b>	<b>-137.875</b>

## NOTER

	2023 kr.	2022 kr.	Note	
<b>Skat af årets resultat</b>			<b>1</b>	
Regulering af udskudt skat.....	-10.000	4.000		
	<b>-10.000</b>	<b>4.000</b>		
 <b>Materielle anlægsaktiver</b>			 <b>2</b>	
		Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		
	Grunde og bygninger			
Kostpris 1. januar 2023.....	19.707.793	71.398		
Tilgang.....	178.789	38.999		
<b>Kostpris 31. december 2023.....</b>	<b>19.886.582</b>	<b>110.397</b>		
Af- og nedskrivninger 1. januar 2023.....	96.083	2.380		
Årets afskrivninger .....	115.753	18.829		
<b>Af- og nedskrivninger 31. december 2023.....</b>	<b>211.836</b>	<b>21.209</b>		
 <b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023.....</b>	 <b>19.674.746</b>	 <b>89.188</b>		
 <b>Langfristede gældsforpligtelser</b>			 <b>3</b>	
	31/12 2023 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2022 gæld i alt
Gæld til realkreditinstitutter.....	12.100.298	312.337	10.577.000	12.416.948
	<b>12.100.298</b>	<b>312.337</b>	<b>10.577.000</b>	<b>12.416.948</b>
 <b>Eventualposter mv.</b>				 <b>4</b>
<b>Eventualforpligtelser</b>				
Selskabset er part i en versende tvist mod en leverandør, hvis sagen tabes ville dette medføre en omkostning på 118 tkr. for selskabset. Det er uvist, hvornår sagen afsluttes.				
 <b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>				 <b>5</b>
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 12.203 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør 19.675 t.kr.				

## NOTER

## Note

**Forudsætninger for fortsat drift**

6

Selskabet har konstateret kapitaltab som er reetableret efter statusdagen. Efter statusdagen har selskabet foretaget en kapitalforhøjelse på samlet 2.000.000 kr. via gældskonvertering af mellemværende med selskabets ejere. Dette medføre en nedbringelse af rentebærende gæld.

Selskabets ejere understøtter selskabet finansielt via mellemregning. Herudover har selskabet modtaget en støtteerklæring fra selskabets ejere om, at den nødvendige likviditet for det kommende år er sikret. På baggrund af denne støtteerklæring og med udgangspunkt i vurdering af selskabets muligheder for fremtidig indtjening, er det ledelsens opfattelse, at selskabet kan forsætte sin drift, hvorfor årsregnskabet er aflagt med forsat drift for øje.

2023

2022

**Medarbejderforhold**

7

Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit:

1

1

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Boligselskabet Blommehaven 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

### Nettoomsætning

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 øvrige, salgs- og administrationsomkostninger, herunder omkostninger til energi, markedsføring, lokaler, mv.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger. 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 samt andre anlæg, driftsmateriel og inventarmåles 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.....	30 år	80 %
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....	5 år	0 %

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

## 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.

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.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Tilgodehavender, hvorpå der ikke foreligger en objektiv indikation på værdiforringelse på individuelt niveau, vurderes på porteføljeniveau for objektiv indikation for værdiforringelse. Porteføljerne baseres primært på debitorernes hjemsted og kreditvurdering i overensstemmelse med selskabets kreditrisikostyringspolitik. De objektive indikatorer, som anvendes for porteføljer, er fastsat baseret på historiske tabserfaringer.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringsssats anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

### 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.

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.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### 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.