

ÅRSRAPPORT
1. januar - 31. december 2023

Skovserkogniet Bolig ApS
Væverstræde 2
4700 Næstved

CVR nr. 43357980

(2. regnskabsår)

Indsender:

Registreret revisor & Master i Skat (LLM),
Uffe Berg
Leif Panduros Vej 16
4700 Næstved

Opstillet uden revision eller review.

Fremlagt og godkendt

på den ordinære generalforsamling den 30. juni 2024

Dirigent

Carsten Tørnæs

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	3
Påtegninger	
Ledespåtegning	4
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	9
Balance pr. 31. december	10
Ledelsesberetning	12
Noter	13

Selskabsoplysninger

Selskabet

Skovserkompagniet Bolig ApS
Væverstræde 2
4700 Næstved

CVR-nr.: 43357980
Stiftelsesdato: 1. januar 2022
Hjemsted: Næstved Kommune
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Direktion

Carsten Elvers Tørnæs

Revisor

Registreret revisor & Master i Skat (LLM),
Uffe Berg
Leif Panduros Vej 16
4700 Næstved

Generalforsamling

Ordinær generalforsamling afholdes
30. juni 2024, på selskabets adresse.

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 2023 for Skovserkompagniet Bolig ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og den finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision fortsat for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Næstved, den 30. juni 2024

Direktion:

Carsten Elvers Tørnæs

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til den daglige ledelse i Skovserkompagniet Bolig ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Skovserkompagniet Bolig ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De 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 Dem 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 Deres 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, De 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.

Næstved, den 30. juni 2024

Registreret revisor & Master i Skat (LLM), Uffe Berg

CVR-nr. 12689039

Uffe Berg

Registreret revisor
Master i Skat (LLM)
mne3299

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Skovserkompagniet Bolig ApS 2023 aflægges i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B med enkelte tilvalg fra højere klasser.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder 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. Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsregnskabet aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

RESULTATOPGØRELSEN

Nettoomsætning

Med henvisning til Årsregnskabslovens § 32, stk. 1 har selskabet sammendraget visse poster i resultatopgørelsen i posten bruttofortjeneste/-tab.

Nettoomsætningen måles til dagsværdi.

Andre eksterne omkostninger

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

Under posterne 'Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder' og indtægter af kapitalandele i kapitalinteresser' indregnes den forholdsmæssige andel af årets resultat

Finansielle poster

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 realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Udbytte fra kapitalandele indregnes i det regnskabsår, hvor udbyttet deklarerer.

Anvendt regnskabspraksis

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.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme indregnes ved første måling til kostpris og reguleres herefter løbende til dagsværdi. Regulering til dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdi opgøres ud fra en måling baseret på en afkastbaseret model. Værdien opgøres med baggrund i ejendommenes forventede driftsafkast før renter og et forrentningskrav, der er fastsat på basis af det generelle renteniveau og individuelle forhold for den enkelte ejendom. De individuelle forhold vedrører ejendommenes beliggenhed, type, lejernes bonitet, vilkår i lejekontrakter, ejendommenes anvendelsesmuligheder samt udbud og efterspørgsel.

Aktiver med en kostpris pr. enhed under den skattemæssige beløbsgrænse for småaktiver indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

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

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

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 aconto skatter. beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte aconto skatter.

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. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22%.

Anvendt regnskabspraksis

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

Gæld til kreditinstitutter er målt til amortiseret kostpris.

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominal værdi.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under passiver omfatter indtægter vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post. Hvis valutapositioner anses for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes værdireguleringerne direkte på egenkapitalen.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, måles til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældens opståen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

Anlægsaktiver, der er købt i fremmed valuta, måles til kursen på transaktionsdagen.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

Note	2023	2022
Bruttofortjeneste/-tab	253.042	-12.035
Andre driftsomkostninger	-32.858	-3.971
Resultat før finansielle poster	220.184	-16.006
1. Andre finansielle indtægter	7.471	0
2. Andre finansielle omkostninger	-113.464	-13.468
Ordinært resultat før skat	114.191	-29.474
Andre skatter	-5.368	5.368
ÅRETS RESULTAT	108.823	-24.106
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat	108.823	-24.106
Disponeret i alt	108.823	-24.106

Balance pr. 31. december

Note	2023	2022
AKTIVER		
ANLÆGSAKTIVER		
Materielle anlægsaktiver		
Grunde og bygninger	0	1.419.822
Materielle anlægsaktiver i alt	0	1.419.822
Anlægsaktiver i alt	0	1.419.822
OMSÆTNINGSAKTIVER		
Tilgodehavender		
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	229.407	0
Andre tilgodehavender	16.060	5.368
Tilgodehavender i alt	245.467	5.368
Likvide beholdninger	541.615	-370
Likvide beholdninger i alt	541.615	-370
Omsætningsaktiver i alt	787.082	4.998
AKTIVER I ALT	787.082	1.424.820

Balance pr. 31. december

Note	2023	2022
PASSIVER		
EGENKAPITAL		
Virksomhedskapital	40.000	40.000
Overført overskud eller underskud	84.717	-24.106
Egenkapital i alt	124.717	15.894
GÆLDSFORPLIGTELSE		
Langfristede gældsforpligtelser		
Gæld til tilknyttede virksomheder	0	610.010
Langfristede gældsforpligtelser i alt	0	610.010
Kortfristede gældsforpligtelser		
Gæld til kreditinstitutter	0	737.755
Modtagne forudbetalinger fra kunder	0	21.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser	24.000	0
Gæld til tilknyttede virksomheder	631.644	0
Anden gæld, herunder skyldige skatter og bidrag til social sikring	6.721	32.161
Periodeafgrænsningsposter	0	8.000
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	662.365	798.916
Gældsforpligtelser i alt	662.365	1.408.926
PASSIVER I ALT	787.082	1.424.820

3. Eventualforpligtelser
4. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Ledelsesberetning

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktivitet er besiddelse af ejendomme og udlejning og dermed beslægtet virksomhed.

Noter

	2023	2022
1. Andre finansielle indtægter		
Renter, pengeinstitutter	74	0
Kursgevinster, realiseret	7.397	0
	<u>7.471</u>	<u>0</u>
2. Andre finansielle omkostninger		
Renter, kreditinstitutter	29.731	15
Låneomkostninger u/2år	1.612	0
Renter, kreditorer	31.551	13.453
Kurstab, realiseret	5.732	0
Prioritetsrenter, realkredit	44.838	0
	<u>113.464</u>	<u>13.468</u>

3. Eventualforpligtelser

Koncernens selskaber hæfter ubegrænset og solidarisk for kildeskatter på udbytter, renter og royalties indenfor sambeskatningskredsen, og for selskabsskatten af koncernens sambeskattede indkomst.

Den samlede selskabsskatteforpligtelse for koncernen udgør kr. 0

Selskabet har ikke påtaget sig kautions-, garanti- eller andre eventualforpligtelser, end de i balancen anførte.

4. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har ikke foretaget pantsætninger eller stillet sikkerhed.

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.”

Carsten Elvers Tørnes

Direktør

På vegne af: Uffe Berg

Serienummer: 0ab1e00d-c90f-479e-a8cb-573d7702c075

IP: 77.241.xxx.xxx

2024-07-11 18:14:07 UTC



Uffe Berg Pedersen

REG REVISOR UFFE BERG PEDERSEN CVR: 12689039

Registreret revisor

Serienummer: a55c4752-ef47-4653-a59f-b92fc2645239

IP: 2.106.xxx.xxx

2024-07-12 01:20:11 UTC



Carsten Elvers Tørnes

Dirigent

På vegne af: Uffe Berg

Serienummer: 0ab1e00d-c90f-479e-a8cb-573d7702c075

IP: 80.209.xxx.xxx

2024-07-12 08:02:33 UTC



Penneo dokumentnøgle: 7MEL8-TOPEL-BAJD3-25MPA-FG68E-OTMF8

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**