

Boligselskabet Sommerhaven ApS

Herlufsvænge 1A, 4700 Næstved
CVR-nr. 41 76 37 36

Årsrapport 2024

1. januar - 31. december

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling, den 13. maj 2025

Jacob Fast Lisby

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger

Selskabsoplysninger 3

Erklæringer

Ledelsespåtegning 4

Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger 5

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning 6

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Resultatopgørelse 7

Balance 8-9

Egenkapitalopgørelse 10

Noter 11-12

Anvendt regnskabspraksis 13-14

Selskabsoplysninger

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

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 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 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024.

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 13. maj 2025

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 2024 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 13. maj 2025

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	2024 kr.	2023 kr.
Bruttofortjeneste		1.843.451	1.155.131
Personaleomkostninger	1	-1.436.493	-1.020.459
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-173.542	-138.300
Andre driftsomkostninger		-670.415	0
Driftsresultat		-436.999	-3.628
Andre finansielle indtægter	2	83.640	52.748
Øvrige finansielle omkostninger	3	-902.001	-771.833
Resultat før skat		-1.255.360	-722.713
Skat af årets resultat	4	0	-48.487
Årets resultat		-1.255.360	-771.200
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		-1.255.360	-771.200
I alt		-1.255.360	-771.200

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Grunde og bygninger		18.707.870	18.881.412
Materielle anlægsaktiver	5	18.707.870	18.881.412
Anlægsaktiver		18.707.870	18.881.412
<hr/>			
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder		230.083	715.064
Andre tilgodehavender		104.433	20.626
Tilgodehavende selskabsskat		40.000	0
Tilgodehavender		374.516	735.690
Omsætningsaktiver		374.516	735.690
<hr/>			
Aktiver		19.082.386	19.617.102
<hr/>			

Balance 31. december

Passiver

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Anpartskapital		40.000	40.000
Overført resultat		-1.618.507	-363.147
Egenkapital		-1.578.507	-323.147
<hr/>			
Gæld til realkreditinstitutter		14.173.812	14.244.783
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		4.059.799	3.866.475
Deposita og forudbetalt leje		952.450	922.944
Langfristede gældsforpligtelser	6	19.186.061	19.034.202
Gæld til realkreditinstitutter		80.338	64.271
Gæld til pengeinstitutter		467.254	440.742
Modtagne forudbetalinger fra kunder		1.206	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		26.000	25.000
Gæld til tilknyttede virksomheder		530.041	0
Selskabsskat		0	162.316
Anden gæld		369.993	213.718
Kortfristede gældsforpligtelser		1.474.832	906.047
Gældsforpligtelser		20.660.893	19.940.249
<hr/>			
Passiver		19.082.386	19.617.102
<hr/>			
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		
Forudsætninger for fortsat drift	8		

Egenkapitalopgørelse

kr.	Anpartskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2024	40.000	-363.147	-323.147
Forslag til resultatdisponering		-1.255.360	-1.255.360
Egenkapital 31. december 2024	40.000	-1.618.507	-1.578.507

Noter

2024
kr. 2023
kr.

1 | Personaleomkostninger

Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit:	4	3
Løn og gager	1.423.722	1.010.045
Andre omkostninger til social sikring	12.771	10.414
	1.436.493	1.020.459

2 | Andre finansielle indtægter

Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	83.640	52.648
Finansielle indtægter i øvrigt	0	100
	83.640	52.748

3 | Øvrige finansielle omkostninger

Finansielle omkostninger i øvrigt	902.001	771.833
	902.001	771.833

4 | Skat af årets resultat

Regulering af udskudt skat	0	48.487
	0	48.487

5 | Materielle anlægsaktiver

kr.		Grunde og bygninger
Kostpris 1. januar 2024		19.238.789
Kostpris 31. december 2024		19.238.789
Af- og nedskrivninger 1. januar 2024		357.377
Årets afskrivninger		173.542
Af- og nedskrivninger 31. december 2024		530.919
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024		18.707.870

Noter

6 | Langfristede gældsforpligtelser

kr.	31/12 2024 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2023 gæld i alt
Gæld til realkreditinstitutter	14.254.150	80.338	13.985.177	14.309.054
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	4.059.799	0	0	3.866.475
Deposita og forudbetalt leje	952.450	0	0	922.944
	19.266.399	80.338	13.985.177	19.098.473

7 | Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter på 14.254 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi på balancedagen udgør 18.708 tkr.

8 | Forudsætninger for fortsat drift

Ledelsen er opmærksom på at selskabet er omfattet af regler omkring kapitaltab og monitorere løbende selskabets kapitalberedskab.

Ledelsen har udarbejdet et driftsbudget for 2025, som udviser et forventet overskud. Det er ledelsens vurdering, at egenkapitalen vil kunne reetableres gennem selskabets drift i det kommende regnskabsår. På denne baggrund finder ledelsen det forsvarligt at aflægge årsrapporten under forudsætning af fortsat drift.

Tilknyttede selskaber har endvidere bekræftet overfor selskabets ledelse, at de ikke vil indkræve mellemværender i det kommende regnskabsår.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Boligselskabet Sommerhaven ApS for 2024 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. Optrævede 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.

Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets aktiviteter. Desuden indgår tab ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

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 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.

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 netto-provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Amortiseret kostpris for kortfristede forpligtelser svarer normalt til nominel værdi.