



**addere revision**

STATSAUTORISERET REVISIONSPARTNERSELSKAB

## **IDEAL Bolig ApS**

**Litauen Alle 13**


**2630 Taastrup**

**(CVR-nr. 40 02 12 99)**

## **Årsrapport for 2018/19**

Regnskabsperiode 9. november 2018 - 31. december 2019

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 3. september 2020



---

Henrik Jensen  
Dirigent

**Indholdsfortegnelse**

1

**Side****Selskabsoplysninger****2****Påtegninger**

Ledespåtegning

**3**

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

**4****Ledelsesberetning**

Beretning

**5****Årsregnskab for 9. november 2018 - 31. december 2019**

Anvendt regnskabspraksis

**6**

Resultatopgørelse

**10**

Balance

**11**

Noter

**13**

## Selskabsoplysninger

**Selskabet** IDEAL Bolig ApS  
Litauen Alle 13  
2630 Taastrup

CVR-nr.: 40 02 12 99

Regnskabsperiode: 9. november 2018 - 31. december 2019

**Direktion** Henrik Jensen  
Steffen Stenbøg Jensen

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 9. november 2018 - 31. december 2019 for IDEAL Bolig ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Direktionen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 9. november 2018 - 31. december 2019.

Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Taastrup, den 3. september 2020

### Direktion



Henrik Jensen



Steffen Stenbøg Jensen

**Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab**

4

**Til kapitalejerne i IDEAL Bolig ApS**

Vi har opstillet årsregnskabet for IDEAL Bolig ApS for 9. november 2018 - 31. december 2019 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 FSR - danske revisors etiske 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 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 3. september 2020

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



Ruddi Carlsen  
statsautoriseret revisor  
mne5523

**Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets aktivitet er at drive entreprenørvirksomhed, herunder med opførelse af boliger, samt køb, salg og udlejning af fast ejendom og dermed beslægtet virksomhed.

**Årets udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Årets resultat er et overskud på kr. 2.282.151. Der henvises i øvrigt til resultatopgørelsen for tiden 9. november 2018 - 31. december 2019 og balancen pr. 31. december 2019.

Årets resultat vurderes af ledelsen som tilfredsstillende.

**Begivenheder efter regnskabsårets afslutning**

Der er ikke efter ledelsens skøn indtruffet betydningsfulde hændelser efter regnskabsårets afslutning, som væsentligt vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling.

## Anvendt regnskabspraksis

### GENERELT

Årsregnskabet for IDEAL Bolig ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Regnskabsperioden indeværende år indeholder en regnskabsperiode på 14 måneder.

### 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

#### Nettoomsætning

Nettoomsætningen indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen indregnes med fradrag af eventuelle rabatter i forbindelse med salget.

#### Vareforbrug

Vareforbrug indeholder det forbrug af råvarer og hjælpematerialer, der er anvendt for at opnå virksomhedens nettoomsætning.



**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**

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet 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 eventuel restværdi:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar, 5 år

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



### Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til salgsværdien af de solgte boliger, opgjort på grundlag af færdiggørelsesgraden. Færdiggørelsesgraden opgøres som andelen af de afholdte omkostninger i forhold til forventede samlede omkostninger på projektet. Når det er sandsynligt, at de samlede omkostninger på projektet vil overstige de samlede indtægter på et projekt, indregnes det forventede tab i resultatopgørelsen.

Kostpris for handelsvarer samt råvarer og hjælpematerialer omfatter anskaffelsespris med tillæg af hjemtagelsesomkostninger.

Kostpris for varer under fremstilling omfatter kostpris for råvarer, hjælpematerialer, direkte løn men uden tillæg af indirekte produktionsomkostninger.

I tilfælde, hvor nettorealiseringsværdien er lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

Nettorealiseringsværdi for varebeholdninger opgøres som salgspris med fradrag af færdiggørelsesomkostninger og omkostninger, der afholdes for at effektuere salget, og fastsættes under hensyntagen til omsættelighed, ukurans og udvikling i forventet salgspris.

### Tilgodehavender

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

## Anvendt regnskabspraksis

### 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.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser.

Udskudte skatteaktiver præsenteres modregnet inden for samme juridiske skatteenhed.

### 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 nominel værdi.

## Resultatopgørelse 9. november - 31. december

10

<u>Note</u>	2018/19 kr. <i>14 måneder</i>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b><u>5.473.000</u></b>
Af- og nedskrivninger	-6.875
<b>Driftsresultat</b>	<b><u>5.466.125</u></b>
Andre finansielle omkostninger	-2.486.295
<b>Resultat før skat</b>	<b><u>2.979.830</u></b>
2 Skat af årets resultat	-697.679
<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b><u>2.282.151</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>	
Overført resultat	2.282.151
<b>Anvendelse i alt</b>	<b><u>2.282.151</u></b>

Balance pr. 31. december

**AKTIVER**

<u>Note</u>	2018/19 kr.
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	218.125
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>218.125</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER I ALT</b>	<b>218.125</b>
Varer under fremstilling	30.880.000
<b>Varebeholdninger i alt</b>	<b>30.880.000</b>
Udskudt skatteaktiv	134.148
Andre tilgodehavender	1.099.378
<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>1.233.526</b>
<b>Likvide beholdninger</b>	<b>10.001.550</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT</b>	<b>42.115.076</b>
<b>AKTIVER I ALT</b>	<b>42.333.201</b>

## Balance pr. 31. december

## PASSIVER

<u>Note</u>	2018/19 kr.
Selskabskapital	50.000
Overført resultat	2.282.151
<b>EGENKAPITAL I ALT</b>	<b><u>2.332.151</u></b>
Kreditinstitutter m.v.	22.798.771
Leverandører af varer og tjenesteydelser	2.980.435
Selskabsskat	831.827
Anden gæld	4.690.017
Periodeafgrænsningsposter	8.700.000
<b>Kortfristet gæld i alt</b>	<b><u>40.001.050</u></b>
<b>GÆLD I ALT</b>	<b><u>40.001.050</u></b>
<b>PASSIVER I ALT</b>	<b><u>42.333.201</u></b>

3 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

<u>Note</u>	<u>2018/19</u> <u>kr.</u>
<b>1 Personaleomkostninger</b>	
Der har i regnskabsåret ikke været ansatte.	
<b>2 Skat af årets resultat</b>	
Årets aktuelle skat	831.827
Årets regulering af udskudt skat	-134.148
	<u>697.679</u>
<b>3 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>	
Til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter er der afgivet følgende sikkerheder:	
Virksomhedspant	<u>1.000.000</u>
Virksomhedspantet omfatter følgende aktiver:	
Varebeholdninger	<u>30.880.000</u>
Driftsmidler	<u>218.125</u>
Ejerpantebrev i ejendom	<u>40.000.000</u>
Regnskabsmæssig værdi af ejendom	<u>30.880.000</u>