



Registreret revisionspartnerselskab  
Smedelundsgade 16, 2., 4300 Holbæk  
Mynstersvej 5, 4., 1827 Frederiksberg C  
Info@rrgruppen.dk  
www.rrgruppen.dk  
Telefon: +45 72 30 13 10  
CVR: DK 33 77 11 77  
Bank: 9040 4577188918

## Fra Ide til Bolig ApS

Dybedalsvej 1

4550 Asnæs

CVR-nr. 40796355

## Årsrapport for 2021

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 23. maj 2022

---

Stig Jensen  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning .....	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab .....	4
Virksomhedsoplysninger .....	5
Ledelsesberetning.....	6
Anvendt regnskabspraksis .....	7
Resultatopgørelse.....	10
Balance .....	11
Noter.....	13

## Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2021 - 31. december 2021 for Fra Ide til Bolig 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2021 - 31. december 2021.

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

Betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet anses som opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Asnæs, den 23. maj 2022

### Direktion

Stig Jensen  
Direktør

Kasper Bohold Karlsen  
Direktør

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

### Til den daglige ledelse i Fra Ide til Bolig ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Fra Ide til Bolig ApS for regnskabsåret 1. januar 2021 - 31. december 2021 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 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 opstilling 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.

Holbæk, den 23. maj 2022

**Revision & Rådgivningsgruppen**  
**Registreret revisionspartnerselskab**  
CVR-nr. 33771177

Carsten Thomsen  
Registreret revisor  
mne17363

## Virksomhedsoplysninger

<b>Virksomheden</b>	Fra Ide til Bolig ApS Dybedalsvej 1 4550 Asnæs
CVR-nr.	40796355
Regnskabsår	1. januar 2021 - 31. december 2021
<b>Direktion</b>	Stig Jensen, Direktør Kasper Bohold Karlsen, Direktør
<b>Revisor</b>	Revision & Rådgivningsgruppen Registreret revisionspartnerselskab Smedelundsgade 16, 2. sal. 4300 Holbæk
Telefon	72301310
CVR-nr.	33771177
<b>Kontaktpersoner</b>	Carsten Thomsen, Registreret revisor

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består i investering og udlejning af fast ejendom.

### Væsentlige ændringer i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold

Som følge af at selskabet er i en opstartsfasen med investering af ejendomme, hvor der hertil har været behov for en større renovering, er der realiseret et mindre driftsunderskud i 2021 og selskabets kapital er forsat tabt. Begge ejendomme er fuldt udlejet i 2022. Det er ledelsens forventning, at driften vil være overskudsgivende fra 2021 og egenkapitalen forventes således reetableret ved egen indtjening.

## Anvendt regnskabspraksis

### Generelt

Årsrapporten for Fra Ide til Bolig ApS for 2021 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Herudover har selskabet valgt at følge visse bestemmelser fra overliggende regnskabsklasser.

Da regnskabsåret 2021 er virksomhedens første regnskabsår, er årsregnskabet med tilhørende noter opstillet uden sammenligningstal for året før. Første regnskabsår udgør 15,5 måneder.

### Rapporteringsvaluta

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste og -tab

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

Bruttofortjenesten består af en sammentrækning af regnskabsposterne nettoomsætning, andre driftsindtægter, direkte omkostninger samt andre eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Nettoomsætning 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 eksklusiv moms, afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

### Direkte omkostninger

Direkte omkostninger omfatter drift af ejendommen.

### Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter omfatter regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

### Andre eksterne omkostninger

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

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen.

## Anvendt regnskabspraksis

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles ved første indregning til kostpris og efterfølgende til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget opgøres under hensyntagen til aktivets restværdi efter afsluttet brugstid og reduceres med eventuelle nedskrivninger. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klart til at blive taget i brug. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører, direkte lønforbrug samt indirekte produktionsomkostninger.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig.

Der foretages lineære afskrivninger over den forventede brugstid, baseret på følgende vurdering af aktivernes brugstider og restværdier:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	25 år	50%

Der afskrives ikke på grunde

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

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning. Er dette tilfældet, gennemføres en nedskrivningstest til afgørelse af, om genindvindingsværdien er lavere end den regnskabsmæssige værdi, og der nedskrives til den lavere genindvindingsværdi. Denne nedskrivningstest gennemføres årligt på igangværende udviklingsprojekter, uanset om der er indikationer for værdifald.

Genindvindingsværdien for aktivitet opgøres som den højeste værdi af nettosalgsprisen og kapitalværdien. Er det ikke muligt at fastsætte en genindvindingsværdi for det enkelte aktiv, vurderes aktiverne samlet i den mindste gruppe af aktiver, hvor der ved en samlet vurdering kan fastsættes en pålidelig genindvindingsværdi.

#### Tilgodehavender

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

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

#### Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger.



## Anvendt regnskabspraksis

### Udskudt skat

Udskudt skat og årets regulering heraf opgøres som skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet eller afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser i virksomheder inden for samme juridiske skatteenhed og jurisdiktion.

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.

### Aktuelle skatteforpligtelser

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets forventede skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

### Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser 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 at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter deposita, gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

## Resultatopgørelse

	Note	2021 kr.	2019/20 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>	1	<b>127.218</b>	<b>104.035</b>
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-25.088	-66.028
<b>Driftsresultat</b>		<b>102.130</b>	<b>38.007</b>
Finansielle omkostninger		-164.370	-79.823
<b>Resultat før skat</b>		<b>-62.240</b>	<b>-41.816</b>
Skat af årets resultat	2	13.692	9.199
<b>Årets resultat</b>		<b>-48.548</b>	<b>-32.617</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		-48.548	-32.617
<b>Resultatdisponering</b>		<b>-48.548</b>	<b>-32.617</b>

Balance 31. december 2021

	Note	2021 kr.	2020 kr.
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger		2.757.239	1.347.123
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>2.757.239</b>	<b>1.347.123</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>2.757.239</b>	<b>1.347.123</b>
Udskudte skatteaktiver		22.891	9.199
Andre tilgodehavender		32.247	1.918
<b>Tilgodehavender</b>		<b>55.138</b>	<b>11.117</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>218.253</b>	<b>0</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>273.391</b>	<b>11.117</b>
<b>Aktiver</b>		<b>3.030.630</b>	<b>1.358.240</b>

**Balance 31. december 2021**

	Note	2021 kr.	2020 kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		40.000	40.000
Overført resultat		-81.164	-32.617
<b>Egenkapital</b>		<b>-41.164</b>	<b>7.383</b>
Gæld til realkreditinstitutter		2.757.719	0
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	3	<b>2.757.719</b>	<b>0</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		155.612	0
Gæld til banker		0	792.050
Modtagne forudbetalinger fra kunder		146.150	69.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser		12.310	39.025
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		2	53.800
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		1	396.982
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>314.075</b>	<b>1.350.857</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>3.071.794</b>	<b>1.350.857</b>
<b>Passiver</b>		<b>3.030.630</b>	<b>1.358.240</b>
Eventualforpligtelser	4		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	5		

## Noter

	2021	2019/20
<b>1. Særlige poster</b>		
Erstatning indbrud indgår i resultatopgørelsen under bruttofortjeneste	0	46.799
Nedskrivninger på anlægsaktiver grundet indbrud indgår i resultatopgørelsen under af- og nedskrivning af materielle anlægsaktiver	0	-66.028
	<u>0</u>	<u>-19.229</u>

## 2. Skat af årets resultat

Udskudt skat af årets resultat	-13.692	-9.199
	<u>-13.692</u>	<u>-9.199</u>

## 3. Langfristede gældsforpligtelser

	Forfald efter 1 år	Forfald indenfor 1 år	Forfald efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	2.757.719	155.612	2.498.663
	<u>2.757.719</u>	<u>155.612</u>	<u>2.498.663</u>

## 4. Eventualforpligtelser

Der er ingen eventualforpligtelser pr. statusdagen.

## 5. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Til sikkerhed for engagement med Realkreditinstitut er der givet pant i grunde og bygninger nom. TDKK 2.960, hvis regnskabsmæssige værdi udgør TDKK 2.757.

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

## Stig Jensen

Som Dirigent  
PID: 9208-2002-2-489772358201 NEM ID  
Tidspunkt for underskrift: 24-05-2022 kl.: 08:03:00  
Underskrevet med NemID

## Stig Jensen

Som Direktør  
PID: 9208-2002-2-489772358201 NEM ID  
Tidspunkt for underskrift: 24-05-2022 kl.: 08:03:00  
Underskrevet med NemID

## Kasper Bohold Karlsen

Som Direktør  
PID: 9208-2002-2-786584026304 NEM ID  
Tidspunkt for underskrift: 24-05-2022 kl.: 07:43:07  
Underskrevet med NemID

## Carsten Thomsen

Som Registreret revisor  
På vegne af RR Gruppen P/S NEM ID  
RID: 36115426  
Tidspunkt for underskrift: 24-05-2022 kl.: 07:57:33  
Underskrevet med NemID

This document has esignatur Agreement-ID: a63b9dxTSZY247692423

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at [www.esignatur.dk](http://www.esignatur.dk).