



# Årsrapport

---

**IKEA® Ejendomme ApS 2016/2017**

**IKEA Ejendomme ApS**

Mårkærvej 15  
2630 Taastrup  
CVR-nr. 27 37 85 60

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 15. januar 2018.

Dennis Balslev



Dirigent



---

## Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger.....	3
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors påtegning.....	5
Hoved- og nøgletal.....	7
Ledelsesberetning.....	8
Resultatopgørelse.....	9
Balance.....	10
Egenkapitalopgørelse.....	12
Noter.....	13

## Selskabsoplysninger

Selskabet	IKEA Ejendomme ApS Mårkærvej 15 2630 Taastrup CVR-nr.: 27 37 85 60 Stiftet: 17. september 2003 Hjemsted: Høje Taastrup Regnskabsår: 1. september – 31. august
Bestyrelse	Sylvain Serge Laval (formand) Dennis Balslev Anders Lyhne Nordtorp
Direktion	Markus Ekewald (direktør)
Revision	Ernst & Young Godkendt Revisionspartnerselskab Osvald Helmuths Vej 4 DK-2000 Frederiksberg

## Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for IKEA Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. september 2016 – 31. august 2017.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsrapporten giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver og finansielle stilling pr. 31. august 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. september 2016 - 31. august 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Taastrup, den 15. januar 2018

Direktion:



Markus Ekewald  
Administrerende direktør

Bestyrelse:



Sylvain Serge Laval  
Formand



Anders Lyhne Nordtorp



Dennis Balslev

# Den uafhængige revisors påtegning

## Til kapitalejeren i IKEA Ejendomme ApS

### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for IKEA Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. september – 31. august 2017, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. august 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. september – 31. august 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet".

Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

### Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelse af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

### Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes.

Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen.

Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandling, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusion er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om bl.a. det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

**Udtalelse om ledelsesberetningen**

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

København, den 15. januar 2018

ERNST & YOUNG  
Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 30 70 02 28



Ole Becker  
Statsaut. revisor  
MNE-nr. 33732



Mads Vinding  
Statsaut. revisor  
MNE-nr. 42792

## Hoved- og nøgletal

	2016/17 mio kr.	2015/16 mio kr.	2014/15 mio kr.	2013/14 mio kr.	2012/13 mio kr.
<b>Resultatopgørelse</b>					
Nettoomsætning	108,3	82,2	96,0	84,9	87,0
Bruttoresultat	156,3	76,6	93,0	79,3	82,1
Driftsresultat	77,9	6,6	23,7	14,6	3,2
Finansielle poster, netto	24,3	23,9	27,3	-26,3	-24,5
Resultat før skat	53,6	-17,3	-3,5	-11,7	-21,3
Årets resultat	41,6	-13,3	-2,0	-8,9	-16,0
<b>Balance</b>					
Balancesum	1.671,1	1.319,8	1.447,0	1.493,8	1.348,0
Investering i materielle anlægsaktiver	156,9	16,4	34,6	190,3	189,9
Egenkapital	192,1	150,6	163,8	165,9	174,7
<b>Nøgletal i %</b>					
Bruttomargin	144,2%	93,1%	96,8%	93,5%	94,5%
Overskudsgrad	71,9%	8,0%	24,6%	17,2%	3,7%
Afkastningsgrad	5,2%	0,5%	1,6%	1,0%	0,2%
Egenkapitalandel (soliditetsgrad)	11,5%	11,4%	11,3%	11,1%	13,0%
Egenkapitalforrentning	31,3%	-11,0%	-2,1%	-6,9%	-11,7%

Nøgletallene er beregnet i overensstemmelse med Den Danske Finansanalytikerfor-enings "Anbefalinger og Nøgletal 2015". Der henvises til definitioner og begreber under anvendt regnskabspraksis.

Der er foretaget reklassifikationer i årsrapporten jf. afsnittet "anvendt regnskabspraksis" vedr. regnskabsårene 2015/16 og fremefter. De foretagne reklassifikationer er ikke tilrettet i hoved- og nøgletalsoversigten i tidligere år.



## Ledelsesberetning

### Virksomhedens hovedaktiviteter

Selskabets aktiviteter består af udlejning af erhvervsjendomme, primært til moderselskabet IKEA A/S. Selskabet har ejendomme i Taastrup, Odense, Aarhus og Aalborg.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets omsætning udgør 108 mio. DKK mod 82 mio. DKK sidste år. Resultat efter skat udgør 42 mio. DKK mod -13 mio. DKK sidste år.

Selskabets indtægter fra husleje er steget i forhold til året før, primært på grund af en forhøjet husleje, som er fastsat i henhold til koncerninterne huslejeaftaler.

2017 har været præget af større ejendomssalg, hvilket har betydet et markant forbedret resultat i forhold til sidste år. Det er ledelsens opfattelse at resultatet er tilfredsstillende.

### Usædvanlige forhold og særlige risici

Ledelsen vurderer, at der ikke er særlig usikkerhed eller særlige forhold, der har påvirket indregning og måling af aktiver og forpligtelser, samt endvidere at selskabet ikke er påvirket af særlige forretningsmæssige eller finansielle risici udover, hvad der er normalt for branchen.

### Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er fra balancetidspunktet og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som vil kunne forrykke vurderingen af årsregnskabet væsentligt.

### Forventninger til fremtiden

For det kommende regnskabsår 2017/18 forventer ledelsen et resultat på 1-2 mio. DKK. Ledelses skøn er baseret på at både den korte og lange rente forholder sig på et tilsvarende niveau som regnskabsåret 2016/17.

Med godkendelse af det nye varehus i København centrum er der endvidere udsigt til fremadrettet lejeindtægter, da det kommende varehus videreudlejes til IKEA A/S. I tilknytning til det nye varehus må det forventes, at der i de kommende år bliver trukket betydeligt beløb på selskabets kreditfaciliteter.



## Resultatopgørelse

	Note	2016/17	2015/16
		t.kr.	t.kr.
<b>NETTOOMSÆTNING</b>		<b>108.338</b>	<b>82.211</b>
Andre eksterne omkostninger		-7.022	-6.337
Andre driftsindtægter		54.965	753
<b>BRUTTORESULTAT</b>		<b>156.281</b>	<b>76.627</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	2	-78.343	-70.069
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>77.937</b>	<b>6.559</b>
Finansielle indtægter		170	2
Finansielle omkostninger	3	-24.478	-23.850
<b>RESULTAT FØR SKAT</b>		<b>53.630</b>	<b>-17.289</b>
Skat af årets resultat	4	-12.022	4.023
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>41.608</b>	<b>-13.266</b>

## Balance pr. 31. august

Aktiver	Note	2016/17	2015/16
		<u>t.kr.</u>	<u>t.kr.</u>
Grunde og bygninger		1.382.959	1.300.671
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		8.617	4.043
Materielle anlægsaktiver under udførelse		<u>784</u>	<u>9.068</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	5	<b><u>1.392.360</u></b>	<b><u>1.313.782</u></b>
<b>ANLÆGSAKTIVER</b>		<b><u>1.392.360</u></b>	<b><u>1.313.782</u></b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		1.147	1.133
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		59	38
Andre tilgodehavender	6	274.474	329
Periodeafgrænsningsposter	7	<u>3.079</u>	<u>4.498</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<b><u>278.759</u></b>	<b><u>5.998</u></b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b>		<b><u>278.759</u></b>	<b><u>5.998</u></b>
<b>AKTIVER I ALT</b>		<b><u>1.671.118</u></b>	<b><u>1.319.780</u></b>

## Balance pr. 31. august

Passiver	Note	2016/17	2015/16
		<u>t.kr.</u>	<u>t.kr.</u>
Virksomhedskapital		125	125
Overført overskud		<u>192.066</u>	<u>150.458</u>
<b>EGENKAPITAL</b>	<b>8</b>	<b><u>192.191</u></b>	<b><u>150.583</u></b>
Hensættelser til udskudt skat		<u>423</u>	<u>2.543</u>
<b>HENSATTE FORPLIGTELSE</b>	<b>9</b>	<b><u>423</u></b>	<b><u>2.543</u></b>
Gæld til tilknyttede virksomheder		<u>590.233</u>	<u>653.400</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>10</b>	<b><u>590.233</u></b>	<b><u>653.400</u></b>
Leverandører af varer og tjenesteydelser		1.021	1.380
Gæld til tilknyttede virksomheder		884.756	495.738
Anden gæld		<u>2.493</u>	<u>16.136</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>888.270</u></b>	<b><u>513.253</u></b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE</b>		<b><u>1.478.927</u></b>	<b><u>1.169.196</u></b>
<b>PASSIVER I ALT</b>		<b><u>1.671.118</u></b>	<b><u>1.319.780</u></b>
Anvendt regnskabspraksis	1		
Eventualposter m.v.	11		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	12		
Nærtstående parter	13		
Ledelsesvederlag	14		
Resultatdisponering	15		

## Egenkapitalopgørelse

	<b>Virksomheds- kapital</b>	<b>Foreslået udbytte</b>	<b>Overført overskud</b>	<b>Total</b>
	<b>t.kr.</b>	<b>t.kr.</b>	<b>t.kr.</b>	<b>t.kr.</b>
Egenkapital pr. 1. september	125	0	150.458	150.583
Forslag til årets resultatfordeling	0	0	41.608	41.608
<b>Egenkapital pr. 31. august</b>	<b>125</b>	<b>0</b>	<b>192.066</b>	<b>192.191</b>

## Noter

### 1. Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for IKEA Ejendomme ApS for 2016/17 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse C (mellem).

Implementering af lov nr. 738 af 1. juni 2015 her medført ændringer til anvendt regnskabspraksis i forbindelse med kravet om årlig revurdering af restværdier på materielle anlægsaktiver. Selskabet har ingen væsentlige restværdier på materielle aktiver, udover hvad der er henført til selskabets grund. Ændringen foretages derfor alene med fremadrettet virkning som en ændring af regnskabsmæssige skøn og har ingen effekt for egenkapitalen.

Bortset fra ovenstående samt nye og ændrede præsentations- og oplysningskrav som følge af lov nr. 738 af 1. juni 2015 er årsregnskabet aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Med henvisning til årsregnskabslovens §86 stk. 4 udarbejdes ikke pengestrømsopgørelse, da pengestrømsopgørelsen for IKEA Ejendomme ApS indgår i pengestrømsopgørelsen for IKEA A/S.

Der i forbindelse med årsregnskabet for 2016/17 foretaget reklassifikationer i sammenligningstallene. Reklassifikationerne har betydet at aktiver og passiver er formindsket med 68 mio. kr. Årets resultat og egenkapitalen er uændret som følge af reklassifikationerne.

### 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 omkostninger, herunder af- 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, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden.

Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som af- eller bekræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

### Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiell post.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta omregnes til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældsforpligtelsens opståen eller indregning i seneste årsregnskab indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

### Resultatopgørelse

#### Nettoomsætning

#### Omsætning fra huslejeindtægter

Indtægter fra husleje omfatter udlejning af ejendomme til erhverv. Huslejeindtægter indregnes i nettoomsætningen i takt med den periode, som lejen vedrører. Indtægter fra husleje indregnes eksklusive moms, afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

#### Andre eksterne omkostninger

I andre eksterne omkostninger indregnes omkostninger, der er afholdt i året til rejser, konsulentomkostninger, kontoromkostninger, IT m.m.

#### Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder fortjeneste ved afhændelse af materielle aktiver.

#### Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver

Afskrivninger omfatter årets af- og nedskrivninger på selskabets materielle anlægsaktiver.

## Noter

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende transaktioner i fremmed valuta mv.

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### 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.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

### Balance

#### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde og materielle anlægsaktiver under udførelse.

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:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	25 år	0% af kostpris
Installationer	15 år	0% af kostpris
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-5 år	0% af kostpris

Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt.

Aktiver med en uvæsentlig anskaffelsespris indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret under andre eksterne omkostninger.

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 eller 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 normal afskrivning. Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavende måles til amortiseret kostpris.

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

#### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte udgifter vedrørende efterfølgende regnskabsår.

#### Udbytte

Udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære generalforsamling (deklarationstidspunktet). Udbytte, som foreslås udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

#### Hensatte forpligtelser

Hensatte forpligtelser omfatter udskudt skat.

#### Selskabsskat 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 acontoskatter.

Skyldig eller tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under tilgodehavender henholdsvis gæld til tilknyttede virksomheder.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

## Noter

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt 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 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. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22%.

IKEA A/S er administrationselskab for sambeskatningskredsen for de danske koncernselskaber. IKEA ejendomme ApS' tilgodehavende-/skyldig skat er inkluderet i administrationselskabets skattetilgodehavender-/gæld.

### Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger i efterfølgende perioder indregnes 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 nettorealisationseværdi.

### Nøgletal

Nøgletal er beregnet i overensstemmelse med Den Danske Finansanalytikerforenings "Anbefalinger og Nøgletal 2015".

Hoved- og nøgletal er beregnet således:

Bruttomargin	(Bruttoresultat × 100) / Nettoomsætning
Overskudsgrad	(Resultat af primær drift × 100) / Nettoomsætning
Afkast af den investerede kapital	(Resultat af primær drift × 100) / Gennemsnitlig investeret kapital
Egenkapitalforrentning	(Ordinært resultat efter skat × 100) / Gennemsnitlig egenkapital
Soliditetsgrad	(Egenkapital ekskl. minoritetsinteresser ultimo × 100) / Passiver i alt, ultimo

	<b>2016/17</b>	<b>2015/16</b>
	<b>t.kr.</b>	<b>t.kr.</b>
<b>2. Af - og nedskrivninger</b>		
Afskrivninger bygninger	77.272	69.511
Afskrivninger driftsmateriel	1.071	558
	<b>78.343</b>	<b>70.069</b>
<b>3. Finansielle omkostninger</b>		
Renteomkostninger, tilknyttede virksomheder	22.019	23.831
Øvrige finansielle omkostninger	2.459	19
	<b>24.478</b>	<b>23.850</b>
<b>4. Skat af ordinært resultat</b>		
Beregnet skat af årets skattepligtige resultat	16.321	-329
Regulering skat vedr. tidligere år	-2.179	0
Ændring i udskudt skat	-2.120	-3.694
	<b>12.022</b>	<b>-4.023</b>



## Noter

### 5. Materielle anlægsaktiver

	Grunde og bygninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	Materielle anlægsaktiver under udførelse
	t.kr.	t.kr.	t.kr.
<b>Kostpris 1. september</b>	<b>1.759.283</b>	<b>6.326</b>	<b>9.068</b>
Korrektion til primo balance	-42	0	0
Tilgang	0	0	156.856
Afgang	0	-534	0
Overførsel	159.560	5.580	-165.140
<b>Kostpris 31. august</b>	<b>1.918.801</b>	<b>11.372</b>	<b>784</b>
<b>Afskrivninger 1. september</b>	<b>458.612</b>	<b>2.283</b>	<b>0</b>
Korrektion til primo balance	-42	0	0
Afskrivninger	77.272	1.071	0
Af- og nedskrivninger årets afgang	0	-599	0
<b>Af- og nedskrivninger 31. august</b>	<b>535.842</b>	<b>2.755</b>	<b>0</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. august</b>	<b>1.382.959</b>	<b>8.617</b>	<b>784</b>

	2016/17	2015/16
	t.kr.	t.kr.
<b>6. Andre tilgodehavender</b>		
Tilgodehavende vedr. salg af grundstykker	212.400	0
Tilgodehavende moms	62.074	0
Øvrige tilgodehavender	0	329
	<b>274.474</b>	<b>329</b>
<b>7. Periodeafgrænsningsposter</b>		
Ejendomsskatter	3.079	4.498
	<b>3.079</b>	<b>4.498</b>

## Noter

### 8. Egenkapital

Anpartskapitalen fordeler sig således:

*Anparter*

5 stk. à kr. 25.000, der er ikke tilknyttet særlige rettigheder til anparterne 125

Anpartskapitalen har ikke været ændret de seneste 5 år.

### 9. Hensættelser til udskudt skat

	<b>2016/17</b>	<b>2015/16</b>
	<u>t.kr.</u>	<u>t.kr.</u>
Udskudt skat 1. september	2.543	6.237
Årets regulering af udskudt skat	<u>-2.120</u>	<u>-3.694</u>
<b>Hensættelser til udskudt skat 31. august</b>	<b><u>423</u></b>	<b><u>2.543</u></b>
Udskudt skat vedrører:		
Bygninger	301	4.288
Driftsmateriel	-1.245	-48
Periodeafgrænsningsposter	677	989
Fremførbart tab ved salg af ejendom	0	-284
Avance ved salg af ejendom	690	0
Overført til aktuel skat	<u>0</u>	<u>-2.402</u>
	<b><u>423</u></b>	<b><u>2.543</u></b>

Udskudt skat består af 22,0% udskudt skat af skattemæssige merafskrivninger og vedrører materielle anlægsaktiver, avance ved salg af ejendom samt periodeafgrænsningsposter.

## Noter

### 10. Langfristet gældsforpligtelser

	<b>2016/17</b>	<b>2015/16</b>
	<b>t.kr.</b>	<b>t.kr.</b>
Gæld til tilknyttede virksomheder	653.233	716.400
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>653.233</b>	<b>716.400</b>

Gældsforpligtelserne fordeles således:

#### Gæld til tilknyttede virksomheder

0-1 år	63.000	63.000
1-5 år	513.596	576.596
> 5 år	76.637	76.804
	<b>653.233</b>	<b>716.400</b>

Gældforpligtelserne er indregnet således i balancen:

Langfristede gældsforpligtelser	590.233	653.400
Kortfristede gældsforpligtelser	63.000	63.000
	<b>653.233</b>	<b>716.400</b>

Den langfristede gæld er optaget som led i finansieringen af de tre opførte varehuse i Odense, Aalborg og Aarhus.

Lånene løber over 5 og 15 år med halvårlige afdrag og er fast forrentet.

### 11. Eventualposter m.v.

Selskabet har indgået huslejeforpligtelser udgørende i alt t.kr. 273.

Selskabet hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst mv. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat fremgår af årsrapporten for IKEA A/S, der er administrationselskab i forhold til sambeskatningen. Koncernens danske selskaber hæfter endvidere solidarisk for danske kildeskatter i form af udbytteskat, royalty-skat og renteskat. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskatter kan medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

### 12. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har ingen pantsætninger eller sikkerhedsstillelser.

## Noter

### 13. Nærtstående parter

IKEA EJENDOMME ApS' nærtstående parter omfatter følgende:

Selskabets direktion og bestyrelsen, som udøver bestemmende indfyldelse over virksomheden.

IKEA A/S, Mårkærvej 15, 2630 Taastrup, herunder dennes direktion og bestyrelse, som udøver bestemmende indfyldelse over virksomheden.

Selskabet er underlagt bestemmende indflydelse fra det ultimative moderselskab Ingka Holding B.V., Bargelaan 20, NL-2333 CT Leiden, Holland og dennes direktion og bestyrelse samt øvrige selskaber i IKEA koncernen, herunder disses direktioner og bestyrelser.

Herudover er selskabet underlagt bestemmende indflydelse af Stichting IKEA Foundation, P.O. Box 11134, 2301 EC Leiden, Holland, herunder dennes bestyrelse.

#### Transaktioner med nærtstående parter

Selskabet har følgende transaktioner med sambeskattede IKEA selskaber:

Modtaget administrationshonorar, 37 mio. kr.

Modtaget husleje, 58 mio. kr.

Renteomkostning, 2,7 mio. kr.

Alle transaktioner, gennemført med øvrige koncernforbundne selskaber er underlagt koncernens transfer pricing politik, og er gennemført på arms-længde-vilkår

Selskabet indgår endvidere i en koncern cash-pool ordning med moderselskabet IKEA A/S.

#### Koncernregnskab

Med henvisning til ÅRL § 71 skal det oplyses, at selskabets årsregnskab indgår i koncernregnskaberne for henholdsvis IKEA A/S og Ingka Holding B.V. for 2016/17.

Koncernregnskabet for Ingka Holding B.V. for 2016/17 kan rekvireres på følgende adresse:

Ingka Holding B.V., Bargelaan 20, NL-2333 CT Leiden, Holland

### 14. Ledelsesvederlag

Bestyrelsen modtager ikke vederlag. Selskabets direktør aflønnes ikke i IKEA Ejendomme, men i moderselskabet, IKEA A/S.

### 15. Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering	2016/17	2015/16
	t.kr.	t.kr.
Foreslået udbytte	0	0
Overført resultat	41.608	13.266
	<b>41.608</b>	<b>13.266</b>