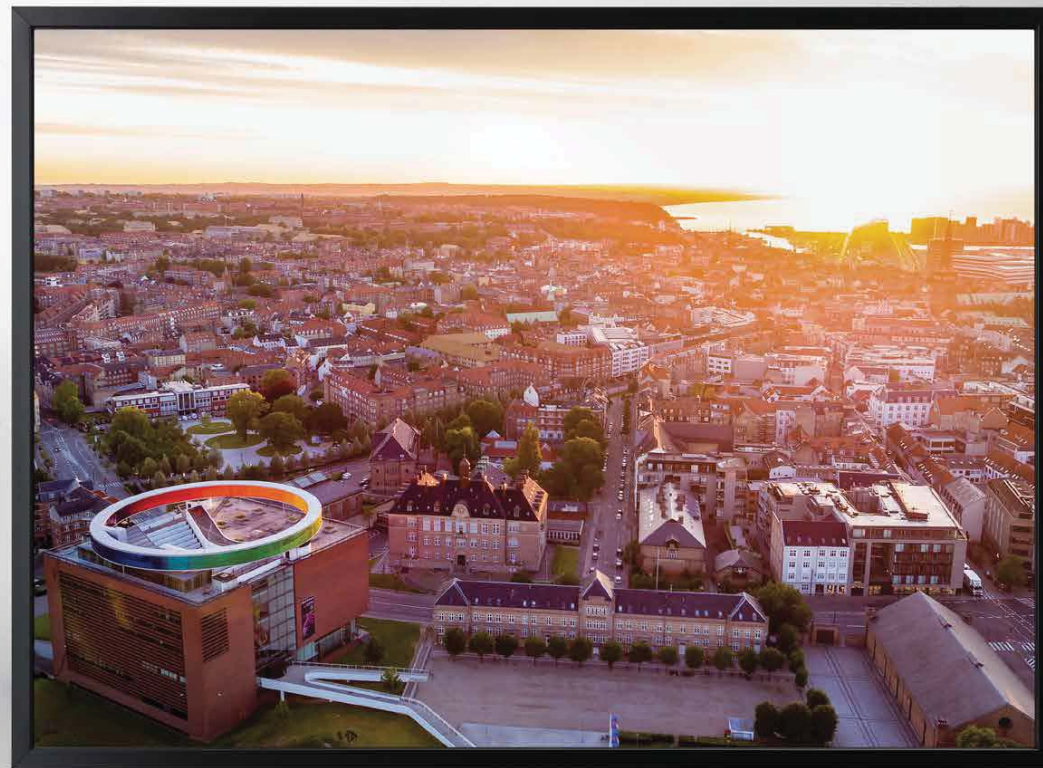


# Årsrapport

IKEA® Ejendomme ApS 2018/2019



## IKEA Ejendomme ApS

Märkærvej 15, 2630 Taastrup  
CVR-nr. 27 37 85 60

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling den 31. januar 2020.

**Johan Tobias Laurentius Laurell**

Dirigent

DocuSigned by:  
*Joh*  
BCAA08472CA04DA...



## Indhold

- 04 | **Påtegninger**
- 04 | Ledelsespåtegning
- 06 | Den uafhængige revisors revisionspåtegning
- 08 | **Ledelsesberetning**
- 08 | Selskabsoplysninger
- 09 | Hoved- og nøgletal
- 10 | Ledelsesberetning
- 11 | **Årsregnskab 1. september – 31. august**
- 11 | Resultatopgørelse
- 12 | Balance
- 14 | Egenkapitalopgørelse
- 15 | Noter





# Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for IKEA Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. september 2018 – 31. august 2019.

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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. september 2018 - 31. august 2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Taastrup, den 31. januar 2020

Direktion

DocuSigned by:  
*Anders Lyhne Nordtorp*  
J034JI U9L20/425...  
Anders Lyhne Nordtorp  
Administrerende direktør

Bestyrelse

DocuSigned by:  
*Simon Bernal Maynard*  
D87C91CA775A48F...  
Simon Bernal Maynard  
Formand

DocuSigned by:  
*Anders Lyhne Nordtorp*  
J034JI U9L20/425...  
Anders Lyhne Nordtorp

DocuSigned by:  
*Johannes*  
ECAA5B472CA04DA...  
Johan Tobias Laurentius Laurell



# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

## Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for IKEA Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. september 2018 – 31. august 2019, 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 virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. august 2019 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 1. september 2018 – 31. august 2019 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 virksomheden 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 udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere virksomhedens 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 virksomheden, 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 revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens 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 virksomhedens 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 konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at virksomheden 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 31. januar 2020

KPMG

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 25 57 81 98

Niels Vendelbo

statsaut. revisor

mne-nr. 34532

# Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	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
<b>Bestyrelse</b>	Simon Bernal Maynard (Formand) Johan Tobias Laurentius Laurell Anders Lyhne Nordtorp
<b>Direktion</b>	Anders Lyhne Nordtorp (administrerende direktør)
<b>Revision</b>	KPMG P/S Statsautoriseret revisionspartnerselskab Dampfærgevej 28 2100 København Ø

# Hoved- og nøgletal

	2018/19 mio kr.	2017/18 mio kr.	2016/17 mio kr.	2015/16 mio kr.	2014/15 mio kr.
<b>Resultatopgørelse</b>					
Nettoomsætning	110,0	94,3	108,3	82,2	96,0
Bruttoresultat	92,2	103,5	156,3	76,6	93,0
Driftsresultat	26,7	37,5	77,9	6,6	23,7
Finansielle poster, netto	-19,2	-20,4	-24,3	-23,9	-27,3
Resultat før skat	7,5	17,1	53,6	-17,3	-3,5
Årets resultat	5,8	13,4	41,6	-13,3	-2,0
<b>Balance</b>					
Balancesum	1.442,1	1.595,6	1.671,1	1.319,8	1.447,0
Investering i materielle anlægsaktiver	52,6	18,4	156,9	16,4	34,6
Egenkapital	211,4	205,6	192,1	150,6	163,8
<b>Nøgletal i %</b>					
Bruttomargin	83,8%	109,7%	144,2%	93,1%	96,8%
Overskudsgrad	24,3%	39,8%	71,9%	8,0%	24,6%
Afkastningsgrad	1,8%	2,3%	5,2%	0,5%	1,6%
Egenkapitalandel (soliditetsgrad)	14,7%	12,9%	11,5%	11,4%	11,3%
Egenkapitalforrentning	3,6%	8,6%	31,3%	-11,0%	-2,1%

Nøgletallene er beregnet i overensstemmelse med Finansforeningens "Recommendations & Ratios". Der henvises til definitioner og begreber under anvendt regnskabspraksis.

Der blev foretaget reklassifikationer i årsrapporten i regnskabsårene 2015/16. Sammenligningstallene for regnskabsåret 2015/16 er ikke tilpasset disse reklassifikationer.

# 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.

## Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets omsætning udgør 110 mio. DKK mod 94 mio. DKK sidste år. Resultat efter skat udgør 5,8 mio. DKK mod 13 mio. DKK sidste år.

Selskabets indtægter fra husleje er steget som følge af større driftsudgifter og er fastsat i henhold til concerninterne huslejeaftaler.

Resultat efter skat er faldet som følge af at der sidste år var realiseret en regnskabsmæssig avance på 13 mio. kr. mod 1,8 mio. kr. i 2018/19. Det er ledelsens opfattelse at resultatet er tilfredsstillende.

Planerne med opbygning af et nyt IKEA varehus i København centrum og Esbjerg er stadig under udarbejdelse og der arbejdes fortsat med at reflektere kundernes ønsker i de nye varehuse.

## 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 2019/20 forventer ledelsen et resultat efter skat på 4-6 mio. DKK. Ledelses skøn er baseret på at både den korte og lange rente forholder sig på et tilsvarende niveau som regnskabsåret 2018/19.

# Resultatopgørelse

Note	2018/19	2017/18
	t.kr.	t.kr.
<b>NETTOOMSÆTNING</b>	<b>109.989</b>	<b>94.329</b>
Andre driftsindtægter	27.102	39.063
Andre eksterne omkostninger	2 -44.912	-29.941
<b>BRUTTORESULTAT</b>	<b>92.179</b>	<b>103.451</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	3 -65.466	-65.931
<b>DRIFTSRESULTAT</b>	<b>26.713</b>	<b>37.520</b>
Finansielle indtægter	1	15
Finansielle omkostninger	4 -19.225	-20.445
<b>RESULTAT FØR SKAT</b>	<b>7.489</b>	<b>17.090</b>
Skat af årets resultat	5 -1.655	-3.723
<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b>5.834</b>	<b>13.367</b>

## Balance pr. 31. august

Aktiver	Note	2018/19	2017/18
		<u>t.kr.</u>	<u>t.kr.</u>
Grunde og bygninger		1.303.452	1.321.820
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		257	327
Materielle anlægsaktiver under udførelse		<u>7.371</u>	<u>16.431</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>7</b>	<b><u>1.311.080</u></b>	<b><u>1.338.578</u></b>
<b>ANLÆGSAKTIVER</b>		<b><u>1.311.080</u></b>	<b><u>1.338.578</u></b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		923	2.823
Andre tilgodehavender	8	123.000	246.993
Udskudt skatteaktiv	9	4.394	1.639
Periodeafgrænsningsposter	10	<u>2.725</u>	<u>5.535</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<b><u>131.042</u></b>	<b><u>256.990</u></b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b>		<b><u>131.042</u></b>	<b><u>256.990</u></b>
<b>AKTIVER I ALT</b>		<b><u>1.442.122</u></b>	<b><u>1.595.568</u></b>

## Balance pr. 31. august

Passiver	Note	2018/19	2017/18
		<u>t.kr.</u>	<u>t.kr.</u>
Virksomhedskapital	11	125	125
Overført overskud		<u>211.267</u>	<u>205.433</u>
<b>EGENKAPITAL</b>		<b><u>211.392</u></b>	<b><u>205.558</u></b>
Gæld til tilknyttede virksomheder	12	<u>209.200</u>	<u>244.067</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>13</b>	<b><u>209.200</u></b>	<b><u>244.067</u></b>
Leverandører af varer og tjenesteydelser		3.687	1.743
Gæld til tilknyttede virksomheder		984.198	1.125.332
Anden gæld		<u>33.645</u>	<u>18.868</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>1.021.530</u></b>	<b><u>1.145.943</u></b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE</b>		<b><u>1.230.730</u></b>	<b><u>1.390.010</u></b>
<b>PASSIVER I ALT</b>		<b><u>1.442.122</u></b>	<b><u>1.595.568</u></b>
Anvendt regnskabspraksis	1		
Eventualposter m.v.	14		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	15		
Nærtstående parter	16		
Ledelsesvederlag	17		

# Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds- kapital	Foreslået udbytte	Overført overskud	Total
	t.kr.	t.kr.	t.kr.	t.kr.
Egenkapital pr. 1. september 2018	125	0	205.433	205.558
Forslag til årets resultatfordeling	0	0	5.834	5.834
<b>Egenkapital pr. 31. august 2019</b>	<b>125</b>	<b>0</b>	<b>211.267</b>	<b>211.392</b>

# Noter

## 1. Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for IKEA Ejendomme ApS for 2018/19 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse C (mellem).

Årsregnskabet er aflagt i DKK.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år. Der er foretaget enkelte reklassifikationer til sammenligningstal.

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

## 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 eksklusivt 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	10-15 år	0% af kostpris
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-8 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

Tilgodehavender 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.

## Noter

### 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.

Udskudte skatteaktiver 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 nettorealiseringsværdi.

### Nøgletal

Nøgletal er beregnet i overensstemmelse med Finansforeningens "Recommendations & Ratios".

Hoved- og nøgletal er beregnet således:

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

## Noter

### 2. Personaleomkostninger

Selskabet har ingen ansatte.

### 3. Af - og nedskrivninger

	2018/19	2017/18
	t.kr.	t.kr.
Afskrivninger bygninger	65.217	65.657
Afskrivninger driftsmateriel	249	274
	<b>65.466</b>	<b>65.931</b>

### 4. Finansielle omkostninger

Renteomkostninger, tilknyttede virksomheder	17.929	20.284
Øvrige finansielle omkostninger	1.296	161
	<b>19.225</b>	<b>20.445</b>

### 5. Skat af årets resultat

Beregnet skat af årets skattepligtige resultat	4.408	5.785
Regulering skat vedr. tidligere år	2	0
Ændring i udskudt skat	-2.755	-2.062
	<b>1.655</b>	<b>3.723</b>

### 6. Resultatdisponering

#### Forslag til resultatdisponering

Overført resultat	5.834	13.367
	<b>5.834</b>	<b>13.367</b>

## Noter

### 7. Materielle anlægsaktiver

	Grunde og	Andre anlæg,	Materielle
	bygninger	driftsmateriel og inventar	anlægsaktiver under udførelse
	t.kr.	t.kr.	t.kr.
<b>Kostpris 1. september 2018</b>	<b>1.795.068</b>	<b>2.293</b>	<b>16.431</b>
Korrektion til primo balance	0	0	1.888
Tilgang	47.345	179	5.051
Afgang	-4.495	-151	-12.000
Overførsel	3.999	0	-3.999
<b>Kostpris 31. august 2019</b>	<b>1.841.917</b>	<b>2.321</b>	<b>7.371</b>
<b>Afskrivninger 1. september 2018</b>	<b>473.248</b>	<b>1.966</b>	<b>0</b>
Afskrivninger	65.217	249	0
Af- og nedskrivninger årets afgang	0	-151	0
<b>Af- og nedskrivninger 31. august 2019</b>	<b>538.465</b>	<b>2.064</b>	<b>0</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. august 2019</b>	<b>1.303.452</b>	<b>257</b>	<b>7.371</b>

### 8. Andre tilgodehavender

	2018/19	2017/18
	t.kr.	t.kr.
Tilgodehavende vedr. salg af grundstykker	123.000	234.900
Øvrige tilgodehavender	0	12.093
	<b>123.000</b>	<b>246.993</b>
Af de samlede tilgodehavender forfalder følgende beløb til betaling mere end 1 år efter regnskabsårets udløb.	0	112.400
	<b>0</b>	<b>112.400</b>

### 9. Udskudt skatteaktiv

Udskudt skat 1. september 2018	-1.639	423
Årets regulering af udskudt skat	-2.755	-2.062
<b>Hensættelser til udskudt skat 31. august 2019</b>	<b>-4.394</b>	<b>-1.639</b>
Udskudt skat vedrører:		
Bygninger	-4.714	-2.278
Driftsmateriel	-970	-1.268
Periodeafgrænsningsposter	600	1.217
Avance ved salg af ejendom	690	690
	<b>-4.394</b>	<b>-1.639</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. Periodeafgrænsningsposter

	2018/19	2017/18
	<u>t.kr.</u>	<u>t.kr.</u>
Ejendomsskatter	2.725	5.535
	<u>2.725</u>	<u>5.535</u>

### 11. Egenkapital

Anpartskapitalen fordeler sig således:

*Anparter*

25 stk. à kr. 5.000, der er ikke tilknyttet særlige rettigheder til anparterne 125

Anpartskapitalen har ikke været ændret de seneste 5 år.

### 12. Gæld til tilknyttede virksomheder

Gæld til tilknyttede virksomheder er primært til selskabets moderselskab. Gælden er kortfristet, da låneafalen ikke omtaler indfrielsestidspunkt, men gælden forventes ikke indfriet inden udløbet af det kommende regnskabsår.

### 13. Langfristede gældsforpligtelser

	2018/19	2017/18
	<u>t.kr.</u>	<u>t.kr.</u>
Gæld til tilknyttede virksomheder	244.230	590.233
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<u>244.230</u>	<u>590.233</u>

Gældsforpligtelserne fordeles således:

#### Gæld til tilknyttede virksomheder

0-1 år	35.030	346.166
1-5 år	139.464	167.430
> 5 år	<u>69.736</u>	<u>76.637</u>
	<u>244.230</u>	<u>590.233</u>

Gældsforpligtelserne er indregnet således i balancen:

Langfristede gældsforpligtelser	209.200	244.067
Kortfristede gældsforpligtelser	<u>35.030</u>	<u>346.166</u>
	<u>244.230</u>	<u>590.233</u>

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 fastforrentede.

## Noter

### 14. Eventualposter m.v.

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 kildeskat i form af udbytteskat, royalty-skat og renteskat. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskat og kildeskat kan medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

### 15. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Ingen.

### 16. 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 indfyldelse 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 indfyldelse af Stichting IKEA Foundation, P.O. Box 11134, 2301 EC Leiden, Holland, herunder dennes bestyrelse.

### Transaktioner med nærtstående parter

2018/19

	<u>t.kr.</u>
Salg af varer og ydelser til nærtstående parter	121.113
Køb af varer og ydelser fra nærtstående parter	<u>-24.422</u>
	<u>96.691</u>

Vederlag til modervirksomhedens direktion og bestyrelse fremgår af note 17.

Mellemregning med nærtstående parter fremgår af balancen. Renter fremgår af note 4.

### 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 2018/19.

Koncernregnskabet for Ingka Holding B.V. for 2018/19 kan rekvireres på følgende adresse:

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

### 17. Ledelsesvederlag

Selskabet har kun én direktør, hvorfor vederlag til direktionen ikke er oplyst, jf. årsregnskabsloven §98b, stk. 3.

Bestyrelsen består af repræsentanter for koncernen som ikke modtager specifikt vederlag for at sidde i koncernselskabers bestyrelse, og skulle en forholdsmæssig allokering af medlemmernes vederlæggelse foretages ville andelen for bestyrelsesarbejdet være ubetydelig.