

BESTYRELSEN

Sylvain Serge Laval (formand)
Anders Lyhne Nordtorp
Johan Laurell
Pia Tellefsen

DIREKTION

Anders Lyhne Nordtorp (administrerende direktør)

REVISION

Ernst & Young
Godkendt Revisionspartnerselskab
Osvold Helmuths Vej 4
DK-2000 Frederiksberg

Årsrapport

IKEA® Ejendomme ApS 2017/2018

IKEA Ejendomme ApS
Mårkærvej 15, 2630 Taastrup
CVR-nr. 27 37 85 60

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 2. november 2018.

Johan Tobias Laurentius Laurell
Dirigent

Tak til alle medarbejdere
for en stor indsats i år



**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 2017 – 31. august 2018.

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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. september 2017 - 31. august 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Taastrup, den 2. november 2018

Direktion

Anders Lyhne Nordtorp
Administrerende direktør

Bestyrelse

Sylvain Serge Laval
Formand

Anders Lyhne Nordtorp

Johan Tobias Laurentius Laurell

Pia Tellefsen



Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i IKEA Ejendomme ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for IKEA Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. september 2017 – 31. august 2018, 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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. september 2017 – 31. august 2018 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 koncernregnskabet og årsregnskabet" (herefter benævnt "regnskaberne"). Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Uafhængighed

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.

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 regnskabsbrugerne 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 revisionshandling 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 2. november 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

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) Johan Tobias Laurentius Laurell Anders Lyhne Nordtorp Pia Tellefsen
Direktion	Anders Lyhne Nordtorp (administrerende direktør)
Revision	Ernst & Young Godkendt revisionspartnerselskab Osvald Helmuths Vej 4 2000 Frederiksberg

Hoved- og nøgletal

	2017/18	2016/17	2015/16	2014/15	2013/14
	mio kr.	mio kr.	mio kr.	mio kr.	mio kr.
Resultatopgørelse					
Nettoomsætning	94,3	108,3	82,2	96,0	84,9
Bruttoresultat	103,5	156,3	76,6	93,0	79,3
Driftsresultat	37,5	77,9	6,6	23,7	14,6
Finansielle poster, netto	-20,4	-24,3	-23,9	-27,3	-26,3
Årets resultat før skat	17,1	53,6	-17,3	-3,5	-11,7
Årets resultat	13,4	41,6	-13,3	-2,0	-8,9
Balance					
Balancesum	1.595,6	1.671,1	1.319,8	1.447,0	1.493,8
Investering i materielle anlægsaktiver	18,4	156,9	16,4	34,6	190,3
Egenkapital	205,6	192,1	150,6	163,8	165,9
Nøgletal i %					
Bruttomargin	109,7%	144,2%	93,1%	96,8%	93,5%
Overskudsgrad	39,8%	71,9%	8,0%	24,6%	17,2%
Afkastningsgrad	2,3%	5,2%	0,5%	1,6%	1,0%
Egenkapitalandel (soliditetsgrad)	12,9%	11,5%	11,4%	11,3%	11,1%
Egenkapitalforrentning	8,6%	31,3%	-11,0%	-2,1%	-6,9%

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

Der blev foretaget reklassifikationer i årsrapporten i regnskabsåret 2015/16. Sammenligningstallene før 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 94 mio. DKK mod 108 mio. DKK sidste år. Resultat efter skat udgør 13 mio. DKK mod 42 mio. DKK sidste år.

Selskabets indtægter fra husleje ligger på samme niveau som sidste år og er fastsat i henhold til koncerninterne huslejeaftaler.

Som følge af en ny og stærkere strategi i IKEA koncernen er planerne med opbygning af et nyt IKEA Varehus i København centrum og Esbjerg ændret. Der arbejdes fortsat med at kundernes ønsker reflekteres i de nye varehuse.

Resultat efter skat er faldet som følge af at der sidste år var realiseret en regnskabsmæssig avance på 54 mio. kr. Der har i indeværende regnskabsår været en regnskabsmæssig avance vedr. salg af en ejendom på 13 mio. kr. 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 årsregnskabets væsentligt.

Forventninger til fremtiden

For det kommende regnskabsår 2018/19 forventer ledelsen et resultat efter skat på 15-17 mio. DKK. Ledelsen skøn er baseret på at både den korte og lange rente forholder sig på et tilsvarende niveau som regnskabsåret 2017/18.

Resultatopgørelse

	Note	2017/18 t.kr.	2016/17 t.kr.
NETTOOMSÆTNING		94.329	108.338
Andre driftsindtægter		13.871	54.965
Andre eksterne omkostninger		-4.749	-7.022
BRUTTORESULTAT		103.451	156.281
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	2	-65.931	-78.343
DRIFTSRESULTAT		37.520	77.937
Finansielle indtægter		15	170
Finansielle omkostninger	3	-20.445	-24.478
RESULTAT FØR SKAT		17.090	53.630
Skat af årets resultat	4	-3.723	-12.022
ÅRETS RESULTAT		13.367	41.608

Balance pr. 31. august

AKTIVER	Note	2017/18	2016/17
		t.kr.	t.kr.
Grunde og bygninger		1.321.820	1.382.959
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		327	8.617
Materielle anlægsaktiver under udførelse		16.431	784
Materielle anlægsaktiver	5	1.338.578	1.392.360
ANLÆGSAKTIVER		1.338.578	1.392.360
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		2.823	1.146
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	59
Andre tilgodehavender	6	246.993	274.474
Udskudt skatteaktiv		1.639	0
Periodeafgrænsningsposter	7	5.535	3.079
Tilgodehavender		256.990	278.758
OMSÆTNINGSAKTIVER		256.990	278.758
AKTIVER I ALT		1.595.568	1.671.118

Balance pr. 31. august

PASSIVER	Note	2017/18	2016/17
		t.kr.	t.kr.
Virksomhedskapital	8	125	125
Overført overskud		205.433	192.066
EGENKAPITAL		205.558	192.191
Hensættelser til udskudt skat		0	423
HENSATTE FORPLIGTELSE	9	0	423
Gæld til tilknyttede virksomheder		244.067	590.233
Langfristede gældsforpligtelser	10	244.067	590.233
Leverandører af varer og tjenesteydelser		1.743	1.021
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.125.332	884.756
Anden gæld		18.868	2.493
Kortfristede gældsforpligtelser		1.145.943	888.270
GÆLDSFOPLIGTELSE		1.390.010	1.478.927
PASSIVER I ALT		1.595.568	1.671.118
Anvendt regnskabspraksis	1		
Eventualposter m.v.	11		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	12		
Nærtstående parter	13		
Ledelsesvederlag	14		
Resultatdisponering	15		

Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds- kapital	Foreslået udbytte	Overført overskud	Total
	t.kr.	t.kr.	t.kr.	t.kr.
Egenkapital pr. 1. september 2017	125	0	192.066	192.191
Forslag til årets resultatdisponering	0	0	13.367	13.367
Egenkapital pr. 31. august 2018	125	0	205.433	205.558

Noter

1. Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for IKEA Ejendomme ApS for 2017/18 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.

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 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	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 (deklarations-tidspunktet). Udbytte, som foreslås udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige

Noter

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, 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 nettorealiseringsværdi.

Nøgletal

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

Hoved- og nøgletal er beregnet således:

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

Noter

	2017/18 t.kr.	2016/17 t.kr.
2. Af- og nedskrivninger		
Afskrivninger bygninger	65.657	77.272
Afskrivninger driftsmateriel	274	1.071
	65.931	78.343

	2017/18 t.kr.	2016/17 t.kr.
3. Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger, tilknyttede virksomheder	20.284	22.019
Øvrige finansielle omkostninger	162	2.459
	20.445	24.478

	2017/18 t.kr.	2016/17 t.kr.
4. Skat af ordinært resultat		
Beregnet skat af årets skattepligtige resultat	5.785	16.321
Regulering skat vedr. tidligere år	0	-2.179
Ændring i udskudt skat	-2.062	-2.120
	3.723	12.022

	Grunde og bygninger t.kr.	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar t.kr.	Materielle anlægsaktiver under udførelse t.kr.
5. Materielle anlægsaktiver			
Kostpris pr. 1. september 2017	1.918.801	11.372	784
Tilgang	1.073	0	17.330
Afgang	-126.489	-9.079	0
Overførsel	1.683	0	-1.683
Kostpris pr. 31. august 2018	1.795.068	2.293	16.431
Afskrivninger pr. 1. september 2017	535.842	2.755	0
Afskrivninger	65.657	274	0
Af- og nedskrivninger årets afgang	-128.251	-1.063	0
Afskrivninger pr. 31. august 2018	473.248	1.966	0
Regnskabsmæssig værdi pr. 31. august 2018	1.321.820	327	16.431

Noter

	2017/18 t.kr.	2016/17 t.kr.
6. Andre tilgodehavender		
Tilgodehavende vedr. salg af grundstykker	234.900	212.400
Tilgodehavende moms	0	62.074
Øvrige tilgodehavender	12.093	0
	246.993	274.474

Af de samlede tilgodehavender forfalder følgende beløb til betaling mere end 1 år efter regnskabsårets udløb.

112.400	112.400
112.400	112.400

	2017/18 t.kr.	2016/17 t.kr.
7. Periodeafgrænsningsposter		
Ejendomsskatter	5.535	3.079
	5.535	3.079

8. 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.

	2017/18 t.kr.	2016/17 t.kr.
9. Hensættelser til udskudt skat		
Udskudt skat 1. september	423	2.543
Årets regulering af udskudt skat	-2.062	-2.120
Hensættelser til udskudt skat 31. august	-1.639	423

Udskudt skat vedrører:

Bygninger	-2.278	301
Driftsmateriel	-1.268	-1.245
Periodeafgrænsningsposter	1.217	677
Fremførbart tab ved salg af ejendom	0	0
Avance ved salg af ejendom	690	690
Overført til aktuel skat	0	0
	-1.639	423

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

Noter

	2017/18	2016/17
	t.kr.	t.kr.
10. Langsigtede gældsforpligtelser		
Gæld til tilknyttede virksomheder	590.233	653.233
Langsigtede gældsforpligtelser i alt	590.233	653.233

Gældsforpligtelserne fordeles således:

Gæld til tilknyttede virksomheder		
0-1 år	346.166	63.000
1-5 år	167.430	513.596
> 5 år	76.637	76.637
	590.233	653.233

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 forrentede.

11. 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 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

Bankgaranti overfor Københavns Kommune udgørende 30.845 t.kr.

13. Nærtstående parter

IKEA Ejendomme ApS' nærtstående parter omfatter følgende:

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

IKEA A/S, Mørkærvej 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 husleje, 81 mio. kr. (2016/17: 95 mio. kr.)
 Administrations Fee, 7,5 mio. kr. (2016/17: 8,9 mio. kr.)
 Renteomkostning, 3,2 mio. kr. (2016/17: 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.

Noter

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 2017/18. Koncernregnskabet for Ingka Holding B.V. for 2017/18 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 ApS, men i moderselskabet, IKEA A/S.

15. Resultatdisponering

	2017/18	2016/17
	t.kr.	t.kr.
Forslag til resultatdisponering		
Foreslået udbytte	0	0
Overført resultat	13.367	41.608
	13.367	41.608