

IKD Ejendomme ApS

Højerupvej 20, 4660 Store Heddinge

Årsrapport for 2023

CVR-nr. 28 15 77 62

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære
generalforsamling den 3. juli 2024

dirigent: Vagn Sanggaard Jakobsen

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	6
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab	
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	14

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 for IKD Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Store Heddinge, den 2. juli 2024

Direktion

Direktør Jesper Madvig Jørgensen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i IKD Ejendomme ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for IKD Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA's Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. 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 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:

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- 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 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 konklusioner 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 blandt andet 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.

Ringsted, den 2. juli 2024

Ecovis Danmark
statsautoriseret revisionsinteressentskab
CVR-nr. 28 93 95 23

Bo Langtoft Larsen
statsautoriseret revisor
mne27872

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er drift og udlejning af ejendomme.

Usædvanlige forhold

Selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2023 er ikke påvirket af usædvanlige forhold.

Selskabet har indgået aftale med lejer af selskabets ejendom, om midlertidig lejenedsættelse i 2022 og 2023. Lejen er i 2023 aftalt til kr. 0, hvilket har haft væsentlig indflydelse på selskabets resultat. Der forventes et positivt resultat i selskabet i 2024.

Selskabet har givet tilbagetrædelseserklæring over for moderselskabet IKD Holding ApS, og søsterselskabet IKD Leasing A/S i forhold til sine tilgodehavender på mellemregninger frem til 31.12.2024, i alt. tkr. 280.

Selskabsoplysninger

Selskabet	IKD Ejendomme ApS Højerupvej 20 4660 Store Heddinge Telefon: 56630696 CVR-nr.: 28 15 77 62 Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2023 Hjemsted: Stevns
Direktion	Direktør Jesper Madvig Jørgensen
Revision	Ecovis Danmark statsautoriseret revisionsinteressentskab Sct. Knudsgade 2,2 4100 Ringsted
Advokat	Ladefoged Møllegade 2 4100 Ringsted
Pengeinstitut	Sparekassen Kronjylland Bag Haverne 20 4600 Køge

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2023 DKK	2022 DKK
Bruttotab		-95.877	-98.492
Administrationsomkostninger		-19.550	-21.250
Resultat af ordinær primær drift		-115.427	-119.742
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		-521.225	169.392
Resultat før finansielle poster		-636.652	49.650
Finansielle indtægter	1	8.254	8.163
Finansielle omkostninger	2	-176.743	-162.077
Resultat før skat		-805.141	-104.264
Skat af årets resultat		177.131	22.925
Årets resultat		-628.010	-81.339
		2023 DKK	2022 DKK
Overført resultat		-628.010	-81.339
		-628.010	-81.339

Balance 31. december

	Note	2023 DKK	2022 DKK
Aktiver			
Investeringsejendomme	3	13.628.215	14.149.440
Materielle anlægsaktiver		13.628.215	14.149.440
Tilgodehavender i tilknyttede virksomheder		279.608	271.355
Finansielle anlægsaktiver		279.608	271.355
Anlægsaktiver i alt		13.907.823	14.420.795
Periodeafgrænsningsposter		25.648	19.652
Tilgodehavender		25.648	19.652
Likvide beholdninger		19.452	10.167
Omsætningsaktiver i alt		45.100	29.819
Aktiver i alt		13.952.923	14.450.614

Balance 31. december

	Note	2023 DKK	2022 DKK
Passiver			
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Overført resultat		5.803.189	6.431.199
Egenkapital		5.928.189	6.556.199
Hensættelse til udskudt skat		1.658.506	1.835.637
Hensatte forpligtelser i alt		1.658.506	1.835.637
Gæld til realkreditinstitutter		3.600.918	3.857.013
Gæld til tilknyttede virksomheder		2.214.215	1.653.948
Anden gæld		276.000	276.000
Langfristede gældsforpligtelser	4	6.091.133	5.786.961
Kortfristet del af langfristet gæld	4	256.095	252.120
Anden gæld		19.000	19.697
Kortfristede gældsforpligtelser		275.095	271.817
Gældsforpligtelser i alt		6.366.228	6.058.778
Passiver i alt		13.952.923	14.450.614
Eventualforpligtelser	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2023	125.000	6.431.199	6.556.199
Årets resultat	0	-628.010	-628.010
Egenkapital 31. december 2023	125.000	5.803.189	5.928.189

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2022	125.000	6.512.538	6.637.538
Årets resultat	0	-81.339	-81.339
Egenkapital 31. december 2022	125.000	6.431.199	6.556.199

Noter

	2023 DKK	2022 DKK
1 Finansielle indtægter		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	8.254	8.163
	8.254	8.163
2 Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	56.979	36.406
Andre finansielle omkostninger	119.764	125.671
	176.743	162.077
3 Aktiver der måles til dagsværdi		Investeringsejendomme
Kostpris 1. januar 2023		10.975.372
Kostpris 31. december 2023		10.975.372
Værdireguleringer 1. januar 2023		3.174.068
Årets værdireguleringer		-521.225
Værdireguleringer 31. december 2023		2.652.843
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023		13.628.215

Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser

Der er anvendt et afkastkrav på 6,5%, som er det gennemsnitlige afkastkrav i området for ejendomme af denne type. Den beregnede dagsværdi svarer til en kvadratmeterpris på 2.436 kr. pr. kvadratmeter. Der er anvendt følgende centrale forudsætninger:

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Tomgangslejen er fastlagt til 0% af lejeindtægterne.

Ejendomsskat udgør 2,26 % af lejeindtægterne

Driftsomkostningerne udgør 6,6% af lejeindtægterne.

Noter

3 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

Vedligeholdelsesomkostninger udgør 0,5% af lejeindtægterne.
Administrationsomkostningerne udgør 2,1 % af lejeindtægterne.

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdi vurderingen pr. 31. december 2023 er der anvendt et individuelt fastsat afkastkrav på 6,5%

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

	0,25%	Basis	-0,25 %
	DKK	DKK	DKK
Ændringer i gennemsnitligt afkastkrav			
Afkastprocent	6,75	6,50	6,25
Dagsværdi	13.123.467	13.628.215	14.173.344
Ændring i dagsværdi	-504.748	0	545.129

4 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2023	Gæld 31. december 2023	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	4.109.133	3.857.013	256.095	2.535.510
Gæld til tilknyttede virksomheder	1.653.948	2.214.215	0	0
Anden gæld	276.000	276.000	0	0
	6.039.081	6.347.228	256.095	2.535.510

Noter

5 Eventualforpligtelser

Andre eventualforpligtelser, der ikke er indregnet i balancen

Selskabet har i forhold til Totalkredit afgivet udbyttebegrænsningserklæring, således at der ikke kan udloddes udbytte uden forudgående aftale med samme, hvis udbyttet er større end selskabets nettooverskud i det enkelte år.

Eventualforpligtelser relateret til tilknyttede virksomheder

Kautions- og garantiforpligtelser

Selskabet indgår i sambeskatning med de danske tilknyttede virksomheder. Selskaberne hæfter ubegrænset og solidarisk for danske selskabsskatter samt kildeskatter på udbytte, renter og royalties inden for sambeskatningskredsen. Skyldige selskabsskatter og kildeskatter inden for sambeskatningskredsen udgør tkr. 0 pr. 31. december 2023. Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter og kildeskatter vil kunne medføre, at selskabernes hæftelse udgør et større beløb. Koncernen som helhed hæfter ikke over for andre.

Selskabet har givet tilbagetrædelseserklæring over for moderselskabet IKD Holding ApS, og søsterselskabet IKD Leasing A/S i forhold til sine tilgodehavender på mellemregninger frem til 31.12.2023, i alt. tkr. 280.

Til sikkerhed for søsterselskaberne, Individuel Køkken Design A/S, IKD Leasing ApS og moderselskabet IKD Holding ApS's gæld til Sparekassen Kronjylland, har selskabet afgivet selvskyldnerkaution. Den samlede gæld udgør til sparekassen udgør pr. 31. december 2023 tkr. 4.545.

Til sikkerhed for arbejdsgarantier, stillet af Individuel Køkken Design A/S overfor bygherrer, har selskabet givet ulimiteret solidarisk selvskyldner kaution.

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 3.857 er der givet ejerpant nom. 5.400 tkr. i grunde og bygninger, og til sikkerhed for bankengagement i søsterselskab tkr. 4.545, er der givet ejerpant på nom. 3.647.000. Den regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2023 udgør t.kr. 13.628.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for IKD Ejendomme ApS for 2023 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2023 er aflagt i DKK

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger 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 tilæg/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 be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning, produktionsomkostninger samt andre driftsindtægter.

Driftsudgifter

Driftsudgifter omfatter omkostninger, der afholdes for at opnå årets nettoomsætning.

Anvendt regnskabspraksis

Administrationsomkostninger

I administrationsomkostninger indregnes omkostninger, der er afholdt til administration af selskabet og kontoromkostninger.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme.

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 finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

Årets skat, som består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Der anvendes en afkastbaseret model til beregning af dagsværdi, baseret på ejendommens lejeindtægter og udgifter. Som udgangspunkt for bedømmelse af afkastkrav anvendes data fra professionel aktør på ejendomsmarkedet.

Anvendt regnskabspraksis

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som investeringsejendomme.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på armslængde vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Det er ledelsens vurdering, at det for indeværende år ikke har været muligt at finde dagsværdien ved hjælp af markedsinformationer, hvorfor værdiansættelsen er sket på baggrund af diskonteringsmodeller.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kassebeholdning samt indestående i pengeinstitutter.

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.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen. Udskudt skat måles til nettorealiseringsværdi.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, så forskellen mellem nettoprovenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.