

# Ikano Bolig A/S

Stationsparken 24, 2., 2600 Glostrup

CVR-nr. 39 18 47 45

## Årsrapport 2017/18

(fra selskabets stiftelse 21. december 2017 - 31. december 2018)

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 29. maj 2019

Dirigent:



.....  
Nijs Daniel Skoghäll

## Indhold

|   |    |
|---|----|
| Ledelsespåtegning                                 | 2  |
| Den uafhængige revisors revisionspåtegning        | 3  |
| Ledelsesberetning                                 | 5  |
| Årsregnskab 21. december 2017 - 31. december 2018 | 7  |
| Resultatopgørelse                                 | 7  |
| Balance   | 8  |
| Egenkapitalopgørelse                              | 9  |
| Noter   | 10 |

### Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for Ikano Bolig A/S for regnskabsåret fra selskabets stiftelse 21. december 2017 - 31. december 2018.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret fra selskabets stiftelse 21. december 2017 - 31. december 2018.

Det er endvidere vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Glostrup, den 29. maj 2019

Direktion:



Rene Frank Brandt

Bestyrelse:



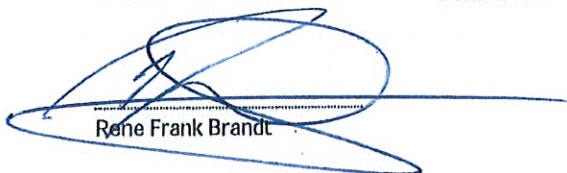
Nijs Daniel Skoghäll  
formand



Roger Lars-Göran  
Johansson



Robert Arvid Fredric  
Jaaniste



Rene Frank Brandt

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Ikano Bolig A/S

### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ikano Bolig A/S for regnskabsåret 21.12.2017 - 31.12.2018, der omfatter resultatopgørelse, balance 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. 31.12.2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 21.12.2017 - 31.12.2018 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 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 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. Fejlinformation 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 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.

### Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- 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 29. maj 2019

Deloitte  
STATSAUTORISERET REVISIONSPARTNERSELSKAB  
CVR-nr. 33 96 35 56

  
Bjørn Winkler Jakobsen  
statsaut. revisor  
mne32127

  
Allan Pedersen  
statsaut. revisor  
mne14952

## Ledelsesberetning

### Oplysninger om selskabet

|                      |  |
|----------------------|--|
| Navn                 | Ikano Bolig A/S  |
| Adresse, postnr., by | Stationsparken 24, 2., 2600 Glostrup   |
| CVR-nr.              | 39 18 47 45  |
| Stiftet              | 21. december 2017  |
| Hjemstedskommune     | Glostrup   |
| Regnskabsår          | 21. december 2017 - 31. december 2018  |
| Bestyrelse           | Nils Daniel Skoghäll, formand<br>Roger Lars-Göran Johansson<br>Robert Arvi Fredric Jaaniste<br>Rene Frank Brandt |
| Direktion            | Rene Frank Brandt  |
| Revision             | Deloitte STATSAUTORISERET REVISIONSPARTNERSELSKAB<br>Weidekampsgade 6, 2300 København S                          |

## Ledelsesberetning

### Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er - direkte og indirekte - at eje, udvikle og forvalte ejendomme og hermed beslægtet virksomhed.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Virksomhedens resultatopgørelse for 2017/18 udviser et underskud på 6.704 t.kr., og virksomhedens balance pr. 31. december 2018 udviser en egenkapital på 3.296 t.kr.

Ikano Bolig har erhvervet jord til udvikling i Greve og Hillerød. Vi har nået vores forsalg for fase 1 i Greve, udvikling af 31 rækkehuse til kunder og har startet opbygningen af de første rækkehuse med overdragelse i slutningen af 2019. I maj begynder vi salget af villaer i Hillerød til kunder, der vil bygge deres eget hus og senere i år starter vi salget af rækkehuse i Hillerød. Markedet uden for København er interessant for vores produkt, men nye strengere regler for vores kunders mulighed for at finansiere deres erhvervelse gør salgsprocessen langsommere end tidligere. Vi søger flere investeringsmuligheder. Organisationen er nu på 6 personer, og vi flytter til et nyt kontor i Glostrup i 3. kvartal 2019, hvor vi kan fortsætte udviklingen af organisationen.

### Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for virksomhedens finansielle stilling.

Årsregnskab 21. december 2017 - 31. december 2018

Resultatopgørelse

| Note | kr.                                 | 2017/18<br>13 mdr.       |
|------|-------------------------------------|--------------------------|
|      | Andre eksterne omkostninger         | <u>-5.231.138</u>        |
|      | Bruttoresultat                      | -5.231.138               |
| 2    | Personaleomkostninger               | <u>-2.816.639</u>        |
|      | Resultat før finansielle poster     | -8.047.777               |
|      | Finansielle indtægter               | 36.201                   |
| 3    | Finansielle omkostninger            | <u>-331.200</u>          |
|      | Resultat før skat                   | -8.342.776               |
| 4    | Skat af årets resultat              | <u>1.638.667</u>         |
|      | Årets resultat                      | <u><u>-6.704.109</u></u> |
|      | <br>Forslag til resultatdisponering |                          |
|      | Overført resultat                   | <u>-6.704.109</u>        |
|      |                                     | <u><u>-6.704.109</u></u> |



Årsregnskab 21. december 2017 - 31. december 2018

Balance

| Note | kr.  | 2017/18            |
|------|--|--------------------|
|      | AKTIVER                                      |                    |
|      | Anlægsaktiver                                |                    |
| 5    | Materielle anlægsaktiver                     |                    |
|      | Andre anlæg, driftsmateriel og inventar      | 109.336            |
|      | Grunde og bygninger under udførelse          | 121.877.866        |
|      |  | <u>121.987.202</u> |
|      | Anlægsaktiver i alt                          | <u>121.987.202</u> |
|      | Omsætningsaktiver                            |                    |
|      | Tilgodehavender                              |                    |
|      | Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder | 1.975.872          |
|      | Andre tilgodehavender                        | 30.618.994         |
|      | Periodeafgrænsningsposter                    | 57.647             |
|      |  | <u>32.652.513</u>  |
|      | Likvide beholdninger                         | 9.284.896          |
|      | Omsætningsaktiver i alt                      | <u>41.937.409</u>  |
|      | AKTIVER I ALT                                | <u>163.924.611</u> |
|      | PASSIVER                                     |                    |
|      | Egenkapital                                  |                    |
| 6    | Aktiekapital                                 | 1.000.000          |
|      | Overført resultat                            | 2.295.891          |
|      | Egenkapital i alt                            | <u>3.295.891</u>   |
|      | Hensatte forpligtelser                       |                    |
|      | Udskudt skat                                 | 337.205            |
|      | Hensatte forpligtelser i alt                 | <u>337.205</u>     |
|      | Gældsforpligtelser                           |                    |
| 7    | Langfristede gældsforpligtelser              |                    |
|      | Gæld til moderselskab                        | 35.000.000         |
|      | Gæld til tilknyttede virksomheder            | 121.000.000        |
|      |  | <u>156.000.000</u> |
|      | Kortfristede gældsforpligtelser              |                    |
|      | Leverandører af varer og tjenesteydelser     | 1.645.245          |
|      | Gæld til tilknyttede virksomheder            | 2.094.666          |
|      | Anden gæld                                   | 551.604            |
|      |  | <u>4.291.515</u>   |
|      | Gældsforpligtelser i alt                     | <u>160.291.515</u> |
|      | PASSIVER I ALT                               | <u>163.924.611</u> |

- 1 Anvendt regnskabspraksis  
 8 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.  
 9 Nærtstående parter

Årsregnskab 21. december 2017 - 31. december 2018

Egenkapitalopgørelse

| kr.   | <u>Aktiekapital</u> | <u>Overført resultat</u> | <u>I alt</u>     |
|---|---------------------|--------------------------|------------------|
| Kontant indbetaling i forbindelse med stiftelse | 1.000.000           | 9.000.000                | 10.000.000       |
| Overført via resultatdisponering                | 0                   | -6.704.109               | -6.704.109       |
| Egenkapital 31. december 2018                   | <u>1.000.000</u>    | <u>2.295.891</u>         | <u>3.295.891</u> |

## Årsregnskab 21. december 2017 - 31. december 2018

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ikano Bolig A/S for 2017/18 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C.

#### Præsentationsvaluta

Årsregnskabet er aflagt i danske kroner (kr.).

#### Valutaomregning

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 finansiel 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.

#### Resultatopgørelsen

##### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende virksomhedens primære aktivitet, der er afholdt i årets løb, herunder omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler m.v.

##### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner, samt andre omkostninger til social sikring m.v. til virksomhedens medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

##### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Posterne omfatter renteindtægter og -omkostninger, herunder fra tilknyttede virksomheder samt realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende transaktioner i fremmed valuta.

##### Skat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat. Årets skat indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og i egenkapitalen med den del, som kan henføres til transaktioner indregnet i egenkapitalen.

Virksomheden er sambeskattet. Den danske selskabskat fordeles mellem overskuds- og underskuds-givende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst (fuld fordeling).

Sambeskattede selskaber med overskydende skat godtgøres som minimum i henhold til de gældende satser for rentegodtgørelser af administrationsselskabet, ligesom sambeskattede selskaber med restskat som maksimum betaler et tillæg i henhold til de gældende satser for rentetillæg til administrationsselskabet.

## Årsregnskab 21. december 2017 - 31. december 2018

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

##### Balancen

##### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte knyttet til anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

Fortjeneste eller tab opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste og tab ved salg af materielle aktiver indregnes i resultatopgørelsen under henholdsvis andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger.

##### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Virksomheden har som fortolkningsbidrag for nedskrivninger af finansielle tilgodehavender valgt IAS 39.

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

Tilgodehavender, hvor der ikke foreligger en objektiv indikation på værdiforringelse på individuelt niveau, vurderes på porteføljeniveau for objektiv indikation for værdiforringelse. Porteføljerne baseres primært på debitorernes hjemsted og kreditvurdering i overensstemmelse med virksomhedens risikostyringspolitik. De objektive indikatorer, som anvendes for porteføljer, er fastsat baseret på historiske tabserfaringer.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringsats anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

##### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under aktiver, omfatter forudbetalte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

##### Andre gældsforpligtelser

Andre gældsforpligtelser måles til nettorealisationsværdien.

## Årsregnskab 21. december 2017 - 31. december 2018

### Noter

|     |  | 2017/18<br>13 mdr. |
|-----|--|--------------------|
| kr. |  | 13 mdr.            |
| 2   | Personaleomkostninger                          |                    |
|     | Lønninger                                      | 2.475.939          |
|     | Pensioner                                      | 335.651            |
|     | Andre omkostninger til social sikring          | 5.049              |
|     |  | 2.816.639          |
|     | Gennemsnitligt antal fuldtidsbeskæftigede      | 3                  |
| 3   | Finansielle omkostninger                       |                    |
|     | Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder | 239.206            |
|     | Andre finansielle omkostninger                 | 91.994             |
|     |  | 331.200            |
| 4   | Skat af årets resultat                         |                    |
|     | Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst | -1.975.872         |
|     | Årets regulering af udskudt skat               | 337.205            |
|     |  | -1.638.667         |

|     |   | Andre anlæg,<br>driftsmateriel og<br>inventar | Grunde og<br>bygninger under<br>udførelse | I alt       |
|-----|---|---|---|-------------|
| kr. |   |   |   |             |
|     | Tilgange                                | 109.336                                       | 121.877.866                               | 121.987.202 |
|     | Kostpris 31. december 2018              | 109.336                                       | 121.877.866                               | 121.987.202 |
|     | Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018 | 109.336                                       | 121.877.866                               | 121.987.202 |

### 6 Aktiekapital

Virksomhedens aktiekapital har uændret været 1.000.000 kr. siden stiftelsen.

### 7 Langfristede gældsforpligtelser

Af de langfristede gældsforpligtelser forfalder 121.000.000 kr. senere end 5 år fra balancedagen.

### 8 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

#### Andre eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med Ikano Bank, filial af Ikano Bank AB (Publ), Sverige som administrationselskab og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat fra stiftelsen samt for kildeskat på renter, royalties og udbytter.

#### Andre økonomiske forpligtelser

Leje- og leasingforpligtelser udgør 26.910 kr. pr. 31. december 2018, som forfalder i 2019.

Årsregnskab 21. december 2017 - 31. december 2018

Noter

9 Nærtstående parter

Oplysning om koncernregnskaber

| <u>Modervirksomhed</u>          | <u>Hjemsted</u>                               | <u>Rekvirering af modervirksomhedens koncernregnskab</u> |
|---------------------------------|---|--|
| Ikano Bostad Danmark Holding AB | Hyllie Boulevard 27, 215 32<br>Malmø, Sverige | Hyllie Boulevard 27, 215 32<br>Malmø, Sverige            |