

Ikano Bolig A/S

Stationsparken 21, st., 2600 Glostrup

Cvr-nr. 39 18 47 45

Årsrapport 2022

1. januar - 31. december 2022

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 22. juni 2023

Dirigent:

.....
Robert Arvi Fredric Jaaniste

Indhold

Ledespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab	10
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Egenkapitalopgørelse	13
Noter	14

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for Ikano Bolig A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Glostrup, den 21. juni 2023

Direktion:

.....
René Frank Brandt

Bestyrelse:

.....
Robert Arvi Fredric Jaaniste
Formand

.....
Gunilla Ann-Charlotte Hansson

.....
Roger Lars-Göran Johansson

.....
René Frank Brandt

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne af Ikano Bolig A/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ikano Bolig A/S for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2022, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter samt 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. december 2022 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2022 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA 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 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 regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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 22. juni 2023

KPMG

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR nr. 25 57 81 98

Henrik Y. Jensen

Statsaut. revisor

mne35442

Ledelsesberetning

Oplysninger om selskabet

Navn	Ikano Bolig A/S
Adresse, postnr., by	Stationsparken 21, st., 2600 Glostrup
Cvr-nr.	39 18 47 45
Stiftet	21. december 2017
Hjemstedskommune	Glostrup
Regnskabsår	1. januar – 31. december
Hjemmeside	www.ikanobolig.dk
E-mail	vej@ikanobolig.dk
Bestyrelse	Robert Arvi Fredric Jaaniste, formand Gunilla Ann-Charlotte Hansson Roger Lars-Göran Johansson René Frank Brandt
Direktion	René Frank Brandt
Revision	KPMG P/S Dampfærgevej 28 2100 København Ø

Hoved- og nøgletal

Mio. kr.	2022	2021	2020	2019	2018*
----------	------	------	------	------	-------

Hovedtal

Bruttoresultat	16,6	14,9	9,1	0,4	-5,2
Resultat før finansielle poster	-52,5	0,1	-1,7	-7,5	-8,0
Finansielle poster	-3,0	-4,0	-4,1	-2,8	-0,3
Årets resultat	-54,4	-3,8	-5,2	-8,2	-6,7

Anlægsaktiver	215,1	221,3	0,1	0,1	0,1
Omsætningsaktiver	569,4	730,7	291,2	280,3	163,8
Balancesum	784,5	952,0	291,3	280,3	163,9
Investeringer i materielle aktiver	-	0,0	0,0	0,0	0,1
Egenkapital	212,7	191,1	4,8	10,1	3,3
Langfristet gæld	545,7	714,4	221,0	0,0	156,0
Kortfristet gæld	26,0	45,1	65,4	270,3	4,3

Nøgletal

Overskudsgrad	-41,0	0,1	-1,4	-29,8	N/A
Bruttomargin	13,0	6,8	7,4	1,4	N/A
Likviditetsgrad	2188,3	1621,7	445,0	103,7	3817,6
Soliditetsgrad	27,1	20,1	1,7	3,6	2,0
Egenkapitalforrentning	-26,9	-3,8	-70,2	-123,0	N/A

Gennemsnitlig antal fuldtidsbeskæftigede	17	15	10	6	3
--	----	----	----	---	---

De i hoved- og nøgletalsoversigten anførte nøgletal er beregnet således:

Overskudsgrad	$\frac{\text{Driftsresultat (EBIT)} \times 100}{\text{Nettoomsætning}}$
Bruttomargin	$\frac{\text{Bruttoresultat} \times 100}{\text{Nettoomsætning}}$
Likviditetsgrad	$\frac{\text{Omsætningsaktiver} \times 100}{\text{Kortfristede forpligtigelser}}$
Soliditetsgrad	$\frac{\text{Egenkapital, ultimo} \times 100}{\text{Passiver i alt, ultimo}}$
Egenkapitalforrentning	$\frac{\text{Resultat efter skat} \times 100}{\text{Gennemsnitlig egenkapital}}$

* 2018 dækker over perioden 21.12.2017-31.12.2018

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Virksomhedens formål, har i lighed med tidligere år bestået af, direkte eller indirekte, at eje, udvikle og forvalte fast ejendom og hermed beslægtet virksomhed.

Virksomheden er en del af Ikano Bostad AB-koncernen, der administrerer boliger og private plejehjem samt udvikler nye boliger og private plejehjem. Strukturelt og på lang sigt er forudsætningerne meget gode med stærk vækst og stor efterspørgsel efter boliger på de markeder, hvor Ikano Bolig arbejder.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Virksomhedens resultatopgørelse for 2022 udviser et underskud på 54.378 t.kr. mod et underskud på 3.756 t.kr. sidste år, og virksomhedens balance pr. 31. december 2022 udviser en egenkapital på 212.707 t.kr.

Ikano Bolig startede sin drift ultimo 2017. Virksomheden har i 2022 udviklet sig planmæssigt på trods af et svært marked.

Ikano Bolig og dets datterselskaber har en samlet grundbanksportefølje på ca. 3.100 lejligheder/rækkehuse placeret i hovedstadsområdet, til fremtidigt salg eller leje, hvoraf ca. 1.000 enheder er erhvervet i 2022. Der er i 2022 solgt 20 rækkehuse som alle er overdraget, og der er udlejet 82 lejligheder og 40 rækkehuse.

Ikano Bolig har i 2022 opstartet drift af ejendomsadministration, af egenudviklede ejendomme. På balancedagen er der 84 lejligheder i Hillerød, samt 40 rækkehuse i Greve, hvor yderligere 96 er under opførsel, med indflytning i perioden 2023-2024.

Ikano Bolig har i året modtaget koncerntilskud på 74 MDKK.

På kapitalandele i Ikano Bolig Valby ApS er der nedskrevet 50.150 t.kr.

Årets resultat af den primære drift er bedre end ledelsens forventninger med 1 millioner, dette skyldes primært et øget salg af boliger i Greve og Hillerød.

Forventet udvikling

Ikano Bolig koncernen forventer at fortsætte sin udvikling med primært fokus på udvikling af projekter til egen portefølje af udlejnings boliger. Ved udgangen af 2023 forventes det at vi vil have 218 udlejningsboliger i egen portefølje. Derudover forsætter vi udviklingen af de projekter der købt ind i de tidligere år så de er parat til når markedet igen gør det muligt at realisere disse projekter med en fornuftig profit.

Der er en stor efterspørgsel på lejeboliger så det er forventningen, at der vil være en meget lav tomgang i vores udlejningsboliger og at der derfor vil være en stabil indtægt fra disse i 2023.

Koncernresultatet før finansielle poster for 2023, forventes at være positivt med 6,2 million.

Forventningerne til ejerboliger er fortsat usikre grundet markedet generelt.

Begivenheder efter balancedagen

Der er efter balancedagen ikke indtruffet begivenheder af væsentlig karakter, i forhold til selskabets normale drift.

Finansielle risici

Prisrisici

Virksomhedens anvendelse af byggematerialer medfører, grundet usikkerhed om prisstigninger samt mangel på leverancer, en særlig risiko. Det afdækkes ved at lave fastprisaftaler med entreprenører, der dog kun i begrænset omfang afdækker risikoen, da disse kan prisreguleres ved en ændring i råvarepriser på over 10 %.

Valutarisici

Da alle aktiviteter i selskabet sker i dansk valuta, anses der ikke at være nogen væsentlig risiko hermed.

Renterisici

Da den rentebærende gæld kun udgør intern gæld til moderselskab med fast rente, vil ændringer i renteniveauet ikke have nogen væsentlig direkte effekt på indtjeningen. Der indgås derfor ikke renteoptioner til afdækning af renterisici.

Usikkerhed ved indregning og måling

Alle omkostninger på investeringsprojekter bliver bogført til kostpris. Der anses ikke nogen væsentlig risiko hermed.

Påvirkning af det eksterne miljø

Ikano Bolig har i 2022 godkendt en bæredygtighedsstrategi med fastsættelse af en reduktionskurve for at bringe vores CO2 udledning ned på 2,5 kg/m²/år i år 2023. I den forbindelse har vi også påbegyndt opførelsen af vores første Svanemærket byggeri af 62 rækkehuse i Filmhusene på Flyvestation Værløse.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Resultatopgørelse

Note	Kr.	2022	2021
	Bruttoresultat	16.617.195	14.871.900
3	Personaleomkostninger	- 18.912.647	- 14.724.344
	Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	- 50.171.864	- 21.865
	Resultat før finansielle poster	- 52.467.317	125.691
	Finansielle indtægter	8.196.814	1.894.975
4	Finansielle omkostninger	- 11.210.075	- 5.929.398
	Resultat før skat	- 55.480.578	3.908.732
5	Skat af årets resultat	1.103.007	152.373
	Årets resultat	- 54.377.571	3.756.359

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

Note	Kr.	2022	2021
	AKTIVER		
	Anlægsaktiver		
7	Materielle anlægsaktiver		
	Andre anlæg, driftmateriel og inventar	21.877	43.741
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>21.877</u>	<u>43.741</u>
8	Finansielle anlægsaktiver		
	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	215.096.915	221.208.498
	Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>215.096.915</u>	<u>221.208.498</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>215.118.792</u>	<u>221.252.239</u>
	Omsætningsaktiver		
	Varebeholdninger		
	Varer under fremstilling	152.744.347	223.337.421
		<u>152.744.347</u>	<u>223.337.421</u>
	Tilgodehavender		
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	176.978	3.055.700
9	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	399.931.314	427.388.707
5	Tilgodehavende sambeskatningsbidrag	1.101.439	153.576
	Andre tilgodehavender	5.212.816	10.783.503
		<u>406.422.547</u>	<u>441.381.486</u>
	Likvide beholdninger	<u>10.232.716</u>	<u>64.579.281</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>569.399.610</u>	<u>729.298.188</u>
	AKTIVER I ALT	<u>784.518.402</u>	<u>950.550.427</u>

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

Note	Kr.	2022	2021
	PASSIVER		
	Egenkapital		
10	Aktiekapital	1.000.000	1.000.000
	Overført resultat	211.707.384	190.084.955
	Egenkapital i alt	212.707.384	191.084.955
	Hensatte forpligtelser		
11	Udskudt skat	-	1.203
	Garantiforpligtelser	4.782.417	3.396.615
		4.782.417	3.397.818
12	Langfristede forpligtelser		
	Gæld til tilknyttede virksomheder	541.000.000	711.000.000
		541.000.000	711.000.000
	Kortfristede forpligtelser		
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	21.075.410	17.654.086
	Anden gæld	4.953.190	9.143.012
13	Periodeafgrænsningsposter	-	18.270.556
	Kortfristede forpligtelser i alt	26.028.600	45.067.654
	Forpligtelser i alt	571.811.017	759.465.472
	PASSIVER I ALT	784.518.402	950.550.427

- 1 Anvendt regnskabspraksis
- 2 Begivenheder efter balancedagen
- 6 Resultatdisponering
- 14 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.
- 15 Nærtstående parter

Årsregnskab 1. januar - 31. december**Egenkapitalopgørelse**

Kr.	Aktiekapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2021	1.000.000	3.841.314	4.841.314
Koncerntilskud	-	190.000.000	190.000.000
Overført via resultatdisponering	-	3.756.359	3.756.359
Egenkapital 31. december 2021	<u>1.000.000</u>	<u>190.084.955</u>	<u>191.084.955</u>
Kr.	Aktiekapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2022	1.000.000	190.084.955	191.084.955
Koncerntilskud	-	76.000.000	76.000.000
Overført via resultatdisponering	-	54.377.571	54.377.571
Egenkapital 31. december 2022	<u>1.000.000</u>	<u>211.707.384</u>	<u>212.707.384</u>

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ikano Bolig A/S for 2022 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en mellemstor klasse c-virksomhed.

I henhold til årsregnskabslovens §112, stk 1, er der ikke udarbejdet koncernregnskab. Årsregnskabet for Ikano Bolig A/S, og tilknyttede selskaber indgår i koncernregnskabet for Ikano Bostad AB

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Der er foretaget reklasse af kortfristet gæld til intercompany, der er udlignet med tilgodehavende.

Der er foretaget reklasse af aktiverede personaleomk.

Der er foretaget reklasse af cashpool/intercompany i sammenligningstal

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 gældsforpligtelses opståen eller indregning i seneste årsregnskab indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Indtægter fra salg af byggeprojekter indregnes som omsætning på tidspunktet for levering og risikoens overgang.

Nettoomsætning måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter opkrævet på vegne af tredjepart. Alle former for afgivne rabatter indregnes i nettoomsætningen.

Vareforbrug

Vareforbrug omfatter kostprisen på de varer, som er medgået til at opnå årets nettoomsætning.

Under vareforbrug medregnes omkostninger til råvarer, hjælpematerialer, direkte løn, finansieringsomkostninger, renteudgifter samt indirekte produktionsomkostninger.

Resultat af kapitalandele i dattervirksomheder

Udbytte fra dattervirksomheder indtægtsføres i resultatopgørelsen, når de vedtages på generalforsamlingen i dattervirksomheden.

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.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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.

Afskrivninger

Afskrivninger omfatter afskrivninger på materielle anlægsaktiver.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostprisen med fradrag af eventuel restværdi, afskrives lineært over den forventede brugstid, baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

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 selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende 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 administrations-selskabet.

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.

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar

5 år

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i dattervirksomheder måles til kostpris. I kostprisen indgår købsvederlaget opgjort til dagsværdi med tillæg af direkte købsomkostninger. Hvis der er indikation på nedskrivningsbehov, foretages nedskrivningstest. Hvor den regnskabsmæssige værdi overstiger genindvindingsværdien, nedskrives til denne lavere værdi.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Varebeholdninger

Varebeholdninger omfatter køb af grunde samt opførelse af boliger med henblik på videresalg.

Varebeholdninger måles til kostpris. Er nettorealiseringsværdien lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi. Nettorealiseringsværdien for varebeholdninger opgøres som salgssum med fradrag af færdiggørelsesomkostninger og omkostninger, der afholdes for at effektuere salget.

Kostpris for fremstillede færdigvarer og varer under fremstilling omfatter kostpris for råvarer, hjælpe-materialer, direkte løn, finansieringsomkostninger, renteudgifter samt indirekte produktionsomkostninger.

Indirekte produktionsomkostninger omfatter indirekte materialer og løn, finansieringsomkostninger samt vedligeholdelse af og afskrivning på de i produktionsprocessen benyttede maskiner og udstyr samt omkostninger til administration og ledelse.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

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 realiseringsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringsrate anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

Selskabet indgår i en cashpool ordning og er en del af tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.

Udskutte skatteaktiver og -forpligtigelser

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtigelser.

Årsregnskab 1. januar - 31. december**Noter****1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)****Hensatte forpligtigelser****Udskudt skat**

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtigelser.

Garantiforpligtigelser

Garantiforpligtigelser omfatter forpligtigelser til udbedring af arbejder indenfor garantiperioden 1-5 år. De hensatte garantiforpligtigelser måles til nettorealiseringsværdi og indregnes på baggrund af erfaringerne med garantiarbejder.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under forpligtigelser omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

Andre gældsforpligtigelser

Andre gældsforpligtigelser måles til nettorealiseringsværdien.

2 Begivenheder efter balancedagen

Der er efter balancedagen ikke indtruffet begivenheder af væsentlig karakter, i forhold til selskabets normale drift.

kr.	2022	2021
3 Personaleomkostninger		
Lønninger	17.408.780	13.616.119
Pensioner	1.463.851	1.045.450
Andre omkostninger til social sikring	40.016	62.775
	<u>18.912.647</u>	<u>14.724.344</u>
Gennemsnitligt antal fuldtidsbeskæftigede	17	15

Vederlag til ledelsen er ikke oplyst jf. ÅRL § 98 B stk. 3, da der kun er en person i ledelsen der modtager vederlag fra selskabet

4 Finansielle omkostninger

Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	10.443.037	3.160.423
Andre finansielle omkostninger	767.038	1.046.435
	<u>11.210.075</u>	<u>4.206.858</u>

5 Skat

Årets aktuelle skat	-	1.101.439	-	431.776
Årets regulering af udskudt skat	-	4.510	-	1.203
Regulering vedrørende tidligere år	-	2.942	-	278.200
	<u>-</u>	<u>1.103.007</u>	<u>-</u>	<u>152.373</u>

Årsregnskab 1. januar - 31. december**Noter**

	2022	2021
6 Resultatdisponering		
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat	- 54.377.571	- 3.756.359
	<u>- 54.377.571</u>	<u>- 3.756.359</u>
7 Materielle anlægsaktiver		
kr.		Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Kostpris 1. januar 2022		109.336
Kostpris 31. december 2022		109.336
Af- og nedskrivninger 1. januar 2022		65.595
Afskrivninger		21.864
Af- og nedskrivninger 31. december 2022		87.459
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022		<u>21.877</u>
8 Finansielle anlægsaktiver		
		Kapitalandele i datter- virksomheder
Kostpris 1. januar 2022		221.208.498
Tilgang i årets løb		44.038.417
Kostpris 31. december 2022		265.246.915
Årets reguleringer		
Værdiregulering 31. december 2022		- 50.150.000
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022		<u>215.096.915</u>

Kapitalandele i dattervirksomheder specificeres således:

Navn	Hjemsted	Selskabs- kapital	Stemme- og ejerandel	Egenkapital*	Årets resultat*
Ikano Bolig Hillerød ApS	Glostrup	40.000	100%	3.004.776	60.713
Ikano Bolig Valby ApS	Glostrup	40.000	100%	3.241.087	- 1.830.016
Ikano Bolig Frederikssund ApS	Glostrup	1.000.000	100%	2.361.502	- 389.413
Ikano Bolig Ballerup ApS	Glostrup	40.000	100%	14.007.046	9.084.016
Ikano Bolig Greve ApS	Glostrup	40.000	100%	2.404.777	- 635.223
Ikano Bolig Greve2 ApS**	Glostrup	40.000	100%		
		<u>1.200.000</u>		<u>25.019.188</u>	<u>6.290.077</u>

*Seneste offentliggjorte årsregnskab

** Ikano Bolig Greve 2 ApS har første regnskabsår, 23.09.2022 - 31.12.2023

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter	2022	2021
9 Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder		
Intercompany tilgodehavende	11.464.382	371.642.278
Tilgodehavende i cashpool ordning	388.466.931	55.746.429
Gæld til tilknyttede virksomheder i alt	399.931.314	427.388.707
10 Aktiekapital		
Virksomhedens aktiekapital har uændret været 1.000.000 kr.		
11 Udskudt skat		
Udskudt skat 1. januar	1.203	0
Årets regulering af udskudt skat	4.510	1.203
Udskudt skat 31. december	- 3.307	1.203
Udskudt skat vedrører:		
Materielle anlægsaktiver	- 3.307	1.203
	- 3.307	1.203
12 Langfristede forpligtigelser		
		Gæld i alt
		31.12.2022
Gæld til tilknyttede virksomheder		541.000.000
		541.000.000
Hele gælden forfalder den 16. december 2026		
	2022	2021
13 Periodeafgrænsningsposter		
Forudbetalte indtægter fra salg af byggeprojekter	-	18.270.556
	-	18.270.556

14 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 4.858.122 kr. pr. 31. december 2022, hvoraf 1.140.915 kr. forfalder i 2023.

Årsregnskab 1. januar - 31. december**Noter****15 Nærtstående parter**

Ikano Bostad AB, har bestemmende indflydelse.

Oplysning om koncernregnskaber hvori selskabet indgår:

	<u>Modervirksomhed</u>	<u>Hjemsted</u>	<u>Rekvirering af modervirksomhedens koncernregnskab</u>
Mindste koncern:	Ikano Bostad AB (556289-0961)	Malmø, Sverige	Hyllie Boulevard 27, 215 32 Malmø, Sverige
Største koncern:	Ikano S.A. (B 87842)	Luxembourg	1, Rue Nicolas Welter L - 2740 Luxembourg

Selskabets transaktioner med nærtstående parter

Der har i 2022 været samhandel med varer og tjenester med nedenstående selskaber.

Alle beløb er incl. Moms.

Sælgende selskab**Købende selskab**

	Ikano Bolig A/S	Ikano Bostad AB
Ikano Bolig Valby ApS	3.049.303	
Ikano Bolig Frederikssund ApS	1.159.003	
Ikano Bolig Hillerød ApS	2.058.396	
Ikano Bolig Ballerup ApS	2.020.110	
Ikano Bolig Greve ApS	1.759.850	
Ikano Bolig Greve 2 ApS	- 693.826	
Ikano Bolig A/S		3.411.838