

# **Ikano Bolig A/S**

Stationsparken 21, st., 2600 Glostrup

Cvr-nr. 39 18 47 45

## **Årsrapport 2021**

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 21.06.2022

Dirigent:

.....  
Robert Arvi Fredric Jaaniste

## Indhold

Ledespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab	9
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Egenkapitalopgørelse	12
Pengestrømsopgørelse	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 2021.

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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Glostrup, den 21.06.2022

Direktion:

.....

René Frank Brandt

Bestyrelse:

.....

Robert Arvi Fredric Jaaniste

.....

Gunilla Ann-Charlotte Hansson

.....

Roger Lars-Göran Johansson

.....

René Frank Brandt

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

### Til kapitalejeren af Ikano Bolig A/S

#### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ikano Bolig A/S for regnskabsåret 1.1.2021 - 31.12.2021, 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. 31.12.2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1.1.2021 - 31.12.2021 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 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. 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 brugerne 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.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- 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 anvendte 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 herudover 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 21.06.2022

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

Allan Pedersen  
Statsautoriseret revisor  
mne14952

Frederik Juhl Hestbæk  
Statsautoriseret revisor  
mne47807

## 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	<a href="http://www.ikanobolig.dk">www.ikanobolig.dk</a>
E-mail	<a href="mailto:hej@ikanobolig.dk">hej@ikanobolig.dk</a>
Bestyrelse	Robert Arvi Fredric Jaaniste, formand Gunilla Ann-Charlotte Hansson Roger Lars-Göran Johansson René Frank Brandt
Direktion	René Frank Brandt
Revision	Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Weidekampsgade 6, 2300 København S

## Ledelsesberetning

### Hoved- og nøgletal

Mio. kr.	2021	2020	2019	2018*
<b>Hovedtal</b>				
Nettoomsætning	219,4	121,6	25,2	0,0
Bruttoresultat	6,1	1,8	-4,7	-5,2
Resultat før finansielle poster	0,1	-1,7	-7,5	-8,0
Finansielle poster	-4,0	-4,1	-2,8	-0,3
Årets resultat	-3,8	-5,2	-8,2	-6,7
<b>Nøgletal</b>				
Anlægsaktiver	221,3	0,1	0,1	0,1
Omsætningsaktiver	730,7	291,2	280,3	163,8
Balancesum	952,0	291,3	280,3	163,9
Investeringer i materielle aktiver	0,0	0,0	0,0	0,1
Egenkapital	191,1	4,8	10,1	3,3
Langfristet gæld	711,0	221,0	0,0	156,0
Kortfristet gæld	46,5	65,4	270,3	4,3
<b>Nøgletal</b>				
Overskudsgrad	0,1	-1,4	-29,8	N/A
Bruttomargin	2,8	1,5	-18,7	N/A
Likviditetsgrad	1571,6	445,0	103,7	3817,6
Soliditetsgrad	20,1	1,7	3,6	2,0
Egenkapitalforrentning	-3,8	-70,2	-123,0	N/A
Gennemsnitlig antal fuldtidsbeskæftigede	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 aktiver**

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 2021 udviser et underskud på 3.756 t.kr. mod et underskud på 5.231 t.kr. sidste år, og virksomhedens balance pr. 31. december 2021 udviser en egenkapital på 190.085 t.kr.

Ikano Bolig startede sin drift ultimo 2017. Virksomheden er fortsat under opbygning og har i 2021 udviklet sig planmæssigt. Ikano Bolig og dets datterselskaber har en samlet grundbanksp portefølje på ca. 2.100 lejligheder/rækkehuse placeret i hovedstadsområdet, til fremtidigt salg eller leje, hvoraf ca. 1.900 enheder er erhvervet i 2021. Indtil videre er byggeriet af 135 rækkehuse påbegyndt, heraf 53 rækkehuse i 2021. I alt er solgt 115 rækkehuse, heraf 63 i 2021. 94 rækkehuse er overdraget til eksterne købere.

Ikano Bolig skal opstarte drift af ejendomsadministration, primært af egenudviklede ejendomme. På balancedagen er 84 lejligheder i Hillerød samt 135 rækkehuse i Greve under udførelse, med indflytning i perioden 2022-2024.

Ikano Bolig har i året modtaget koncerntilskud på 190 MDKK.

Årets resultat er i overensstemmelse med ledelsens forventninger og anses for tilfredsstillende.

### **Forventet udvikling**

Ikano Bolig koncernen forventer at fortsætte sin udvikling med tilgang af yderligere udviklingsprojekter af lejligheder/rækkehuse til salg samt til egen portefølje.

### **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 fastpris aftaler 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.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Resultatopgørelse

Note	Kr.	2021	2020
	Nettoomsætning	219.369.907	121.599.427
	Vareforbrug	- 200.312.200	- 110.257.972
	Andre eksterne omkostninger	- 12.925.532	- 9.526.856
	<b>Bruttoresultat</b>	<b>6.132.175</b>	<b>1.814.599</b>
3	Personaleomkostninger	- 5.984.619	- 3.472.239
	Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	- 21.865	- 21.865
	<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>125.691</b>	<b>1.679.505</b>
	Finansielle indtægter	1.894.975	68.490
4	Finansielle omkostninger	- 5.929.398	- 4.206.858
	<b>Resultat før skat</b>	<b>- 3.908.732</b>	<b>5.817.873</b>
5	Skat af årets resultat	152.373	587.069
	<b>Årets resultat</b>	<b>- 3.756.359</b>	<b>5.230.804</b>

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

## Balance

Note	Kr.	2021	2020
	<b>AKTIVER</b>		
	<b>Anlægsaktiver</b>		
<b>7 Materielle anlægsaktiver</b>			
Andre anlæg, driftmateriel og inventar		43.741	65.606
Materielle anlægsaktiver i alt		43.741	65.606
<b>8 Finansielle anlægsaktiver</b>			
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		221.208.498	40.000
Finansielle anlægsaktiver i alt		221.208.498	40.000
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>221.252.239</b>	<b>105.606</b>
	<b>Omsætningsaktiver</b>		
<b>Varebeholdninger</b>			
Varer under fremstilling		223.337.421	188.354.259
		223.337.421	188.354.259
<b>Tilgodehavender</b>			
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		3.055.700	8.127.956
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		373.071.540	41.227.205
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		153.576	
Andre tilgodehavender		10.783.503	5.705.525
9 Periodeafgrænsningsposter		-	36.893
		387.064.319	55.097.579
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>120.325.710</b>	<b>47.717.854</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>730.727.450</b>	<b>291.169.692</b>
<b>AKTIVER I ALT</b>		<b>951.979.689</b>	<b>291.275.298</b>

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

## Balance

Note	Kr.		
	<b>PASSIVER</b>		
	<b>Egenkapital</b>		
10	Aktiekapital	1.000.000	1.000.000
	Overført resultat	190.084.955	3.841.314
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>191.084.955</b>	<b>4.841.314</b>
	<b>Hensatte forpligtelser</b>		
11	Udskudt skat	1.203	-
	Garantiforpligtelser	3.396.615	-
		3.397.818	-
12	<b>Langfristede forpligtelser</b>		
	Gæld til tilknyttede virksomheder	711.000.000	221.000.000
		711.000.000	221.000.000
	<b>Kortfristede forpligtelser</b>		
	Gæld til banker	-	38.037.009
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	17.654.086	13.600.040
	Gæld til tilknyttede virksomheder	1.429.262	1.156.797
	Anden gæld	9.143.012	12.640.138
13	Periodeafgrænsningsposter	18.270.556	
	Kortfristede forpligtelser i alt	46.496.916	65.433.984
	<b>Forpligtelser i alt</b>	<b>760.894.734</b>	<b>286.433.984</b>
	<b>PASSIVER I ALT</b>	<b>951.979.689</b>	<b>291.275.298</b>

- 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 2020	1.000.000	9.072.117	10.072.117
Koncerntilskud	-	-	-
Overført via resultatdisponering	-	5.230.804	5.230.804
Egenkapital 31. december 2020	1.000.000	3.841.314	4.841.314

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	1.000.000	190.084.955	191.084.955

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

## Pengestrømsopgørelse

	2021	2020
Årets resultat	- 3.756.359	- 5.230.804
Afskrivning materielle anlægsaktiver	21.865	21.865
Ændring i udskudt skat	1.203	-
Ændring i hensatte forpligtelser	3.396.615	-
Ændring i tilgodehavender	31.171	- 13.740.029
Ændring i varebeholdning	- 34.983.162	- 21.274.026
Ændring i kortfristet gæld	18.827.476	14.766.952
<b>Pengestrømme fra driftsaktivitet</b>	<b>- 16.461.191</b>	<b>- 25.456.042</b>
Køb af finansielle aktiver	- 221.168.498	- 40.000
<b>Pengestrømme fra investeringsaktivitet</b>	<b>- 221.168.498</b>	<b>- 40.000</b>
Ændring i gæld til banker	- 38.037.009	610.488
Ændring i tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	- 331.997.911	- 39.520.518
Ændring i gæld til tilknyttede virksomheder	490.272.465	779.140
Koncerttilskud	190.000.000	-
<b>Pengestrømme fra finansieringsvirksomhed</b>	<b>310.237.545</b>	<b>- 38.130.890</b>
<b>Årets pengestrøm</b>	<b>72.607.856</b>	<b>- 63.626.932</b>
Likvider primo	47.717.854	111.344.786
<b>Likvider ultimo</b>	<b>120.325.710</b>	<b>47.717.854</b>

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ikano Bolig A/S for 2021 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 Danmark Holding AB.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

#### 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 valuta-kurs. 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

##### Nettoomsætning

Virksomheden har som fortolkningsbidrag for indregning af omsætning valgt IAS18.

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 nettorealisationsværdien lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi. Nettorealisationsværdien 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.

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 diskonterings-sats anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

##### Periodeafgrænsningsposter

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

##### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

##### Udskutte skatteaktiver og -forpligtigelser

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode 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.

**Pengestrømsopgørelse**

Pengestrømsopgørelsen viser virksomhedens pengestrømme fordelt på drifts-, investerings- og finansieringsaktivitet for året, årets forskydning i likvider og virksomhedens likvider ved årets begyndelse og slutning.

**2 Begivenheder efter balancedagen**

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

kr.	2021	2020
<b>3 Personaleomkostninger</b>		
Lønninger	13.616.119	9.926.359
Pensioner	1.045.450	786.880
Andre omkostninger til social sikring	62.775	-
Aktiverede personaleomkostninger	- 8.739.725	- 7.241.000
	<u>5.984.619</u>	<u>3.472.239</u>
Gennemsnitligt antal fuldtidsbeskæftigede	15	10
<b>4 Finansielle omkostninger</b>		
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	3.160.423	3.160.423
Andre finansielle omkostninger	1.046.435	1.046.435
	<u>4.206.858</u>	<u>4.206.858</u>
<b>5 Skat</b>		
Årets aktuelle skat	- 431.776	- 587.069
Årets regulering af udskudt skat	1.203	
Regulering vedrørende tidligere år	278.200	
	<u>- 152.373</u>	<u>- 587.069</u>

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

## Noter

	2021	2020
<b>6 Resultatdisponering</b>		
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat	- 3.756.359	- 5.230.804
	<u>- 3.756.359</u>	<u>- 5.230.804</u>

## 7 Materielle anlægsaktiver

	<b>Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</b>
kr.	
Kostpris 1. januar 2021	109.336
Kostpris 31. december 2021	<u>109.336</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2021	43.730
Afskrivninger	<u>21.865</u>
Af- og nedskrivninger 31. december 2021	<u>65.595</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021</b>	<u><u>43.741</u></u>

## 8 Finansielle anlægsaktiver

	<b>Kapitalandele i datter- virksomheder</b>
Kostpris 1. januar 2021	40.000
Tilgang i årets løb	<u>221.168.498</u>
Kostpris 31. december 2021	<u>221.208.498</u>
Årets reguleringer	-
Værdiregulering 31. december 2021	-
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021</b>	<u><u>221.208.498</u></u>

Kapitalandele i dattervirksomheder specificeres således:

Navn	Hjemsted	Selskabs- kapital	Stemme- og ejerandel	Egenkapital*	Årets resultat*
Ikano Bolig Hillerød ApS	Glostrup	40.000	100%	65.488	- 974.512
Ikano Bolig Valby ApS	Glostrup	40.000	100%	- 2.928.897	- 1.706.459
Ikano Bolig Frederikssund ApS	Glostrup	1.000.000	100%	1.750.915	- 826.211
Ikano Bolig Ballerup ApS	Glostrup	40.000	100%	4.923.030	4.883.030
Ikano Bolig Greve ApS**	Glostrup	<u>40.000</u>	100%		

\*Seneste offentliggjorte årsregnskab

\*\* Ikano Bolig Greve ApS har første regnskabsår, 23.09.2021 - 31.12.2022

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

<b>Noter</b>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
--------------	-------------	-------------

**9 Periodeafgrænsningsposter**

Øvrige forudbetalte omkostninger	-	36.893
	<u>-</u>	<u>36.893</u>

**10 Aktiekapital**

Virksomhedens aktiekapital har uændret været 1.000.000 kr.

**11 Udskudt skat**

Udskudt skat 1. januar	0	0
Årets regulering af udskudt skat	1.203	0
Udskudt skat 31. december	<u>1.203</u>	<u>0</u>

Udskudt skat vedrører:

Materielle anlægsaktiver	1.203	-
	<u>1.203</u>	<u>-</u>

**12 Langfristede forpligtelser**

	<u>Gæld i alt</u>			
	<u>31.12.2021</u>	<u>Afdrag næste år</u>	<u>Langfristet andel</u>	<u>Restgæld efter 5 år</u>
Gæld til tilknyttede virksomheder	711.000.000	0	711.000.000	0
	<u>711.000.000</u>	<u>0</u>	<u>711.000.000</u>	<u>0</u>

**13 Periodeafgrænsningsposter**

Forudbetalte indtægter fra salg af byggeprojekter	18.270.556	-
	<u>18.270.556</u>	<u>-</u>

**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 1.040.345 kr. pr. 31. december 2021, hvoraf 591.116 kr. forfalder i 2022.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 15 Nærtstående parter

##### Oplysning om koncernregnskaber

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

##### Selskabets transaktioner med nærtstående parter

Der har i 2021 været samhandel med dattervirksomheden Ikano Bolig Hillerød ApS, Ikano Bolig Valby ApS, Ikano Bolig Ballerup ApS, Ikano Bolig Frederikssund ApS samt Ikano Bolig Greve ApS. Alle transaktioner er foretaget på markedsmæssige vilkår.

# PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

## Allan Pedersen

Revisor

Serienummer: CVR:33963556-RID:78466835

IP: 83.151.xxx.xxx

2022-06-21 12:18:28 UTC

NEM ID 

## Rene Frank Brandt

Adm. direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-979145773187

IP: 80.63.xxx.xxx

2022-06-21 12:39:29 UTC

NEM ID 

## Rene Frank Brandt

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-979145773187

IP: 80.63.xxx.xxx

2022-06-21 12:39:29 UTC

NEM ID 

## ANN-CHARLOTTE HANSSON

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 19631107xxxx

IP: 194.16.xxx.xxx

2022-06-21 13:05:37 UTC

 

## ROBERT JAANISTE

Bestyrelsesformand

Serienummer: 19620626xxxx

IP: 90.142.xxx.xxx

2022-06-21 14:07:49 UTC

 

## ROBERT JAANISTE

Dirigent

Serienummer: 19620626xxxx

IP: 90.142.xxx.xxx

2022-06-21 14:07:49 UTC

 

## Frederik Juhl Hestbæk

Revisor

Serienummer: PID:9208-2002-2-256678399905

IP: 83.151.xxx.xxx

2022-06-21 15:01:47 UTC

NEM ID 

## Roger Lars-Göran Johansson

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 19690918xxxx

IP: 194.16.xxx.xxx

2022-06-22 08:15:22 UTC

 

Penneo dokumentnøgle: JK&JX-11LQT-DIMZZ-0H7HY-DEK0E-ACGEM

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

### Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <[penneo@penneo.com](mailto:penneo@penneo.com)>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>