

Ikano Bolig Ballerup ApS

Stationsparken 21, st., 2600 Glostrup

Cvr-nr. 42 15 70 31

Årsrapport 2021

12. februar 2021 – 31. december 2021

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 21.06.2022

Dirigent:

.....

René Frank Brandt

Indhold

Ledespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab	7
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Egenkapitalopgørelse	9
Noter	10

Ledelsespåtegning

Direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for Ikano Bolig Ballerup ApS for regnskabsåret 12. februar 2021 - 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 12. februar 2021 - 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:

.....
Gunilla Ann-Charlotte Hansson

.....
Roger Lars-Göran Johansson

.....
René Frank Brandt

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren af Ikano Bolig Ballerup ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ikano Bolig Ballerup ApS for regnskabsåret 12.2.2021 - 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 12.2.2021 - 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

Selskabsoplysninger

Oplysninger om selskabet

Navn	Ikano Bolig Ballerup APS
Adresse, postnr., by	Stationsparken 21, st., 2600 Glostrup
Cvr-nr.	42 15 70 31
Stiftet	12. februar 2021
Hjemstedskommune	Glostrup
Første regnskabsår	12. februar – 31. december 2021
Hjemmeside	www.ikanobolig.dk
E-mail	hej@ikanobolig.dk
Direktion	Gunilla Ann-Charlotte Hansson Roger Lars-Göran Johansson René Frank Brandt
Revision	Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Weidekampsgade 6, 2300 København S

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet er at eje, udvikle og administrere ejendomme og hermed beslægtet virksomhed.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet resultatopgørelse for 2021 udviser et positivt resultat på 4.883.030 kr., og selskabets balance udviser pr. 31. december 2021 en positiv egenkapital på 4.923.030 kr.

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

Selskabet er en del af Ikano-koncernen, som er en stærk og velkonsolideret koncern. Selskabet har modtaget en tilbagetrædelses- og støtteerklæring fra koncernen, som giver sikkerhed for virksomhedens fortsatte drift.

Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

Årsregnskab 12. februar - 31. december

Resultatopgørelse

Note	Kr.	<u>2021</u>
	Bruttoresultat	7.286.777
	Finansielle indtægter	12.222
2	Finansielle omkostninger	- 1.038.704
	Resultat før skat	6.260.295
3	Skat af årets resultat	- 1.377.265
	Årets resultat	<u>4.883.030</u>
	 Forslag til resultatdisponering	
	Overført resultat	<u>4.883.030</u>
		<u>4.883.030</u>

Årsregnskab 12. februar - 31. december

Balance

Note	Kr.	2021
	AKTIVER	
	Anlægsaktiver	
4	Materielle anlægsaktiver	
	Investeringsejendomme	161.691.150
	Materielle anlægsaktiver i alt	161.691.150
	Anlægsaktiver i alt	161.691.150
	Omsætningsaktiver	
	Varebeholdninger	
	Varer under fremstilling	832.231
		832.231
	Tilgodehavender	
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	625.000
	Andre tilgodehavender	348.143
		973.143
	Likvide beholdninger	8.238.381
	Omsætningsaktiver i alt	10.043.755
	AKTIVER I ALT	171.734.905
	PASSIVER	
	Egenkapital	
5	Aktiekapital	40.000
	Overført resultat	4.883.030
	Egenkapital i alt	4.923.030
	Hensatte forpligtelser	
	Udskudt skat	1.209.397
		1.209.397
	Kortfristede forpligtelser	
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	373.172
	Gæld til tilknyttede virksomheder	163.707.007
	Skyldig sambeskatningsbidrag	167.868
	Anden gæld	1.354.431
		165.602.478
	Forpligtelser i alt	165.602.478
	PASSIVER I ALT	171.734.905

- 1 Anvendt regnskabspraksis
6 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.
7 Nærtstående parter

Årsregnskab 12. februar - 31. december

Egenkapitalopgørelse

Kr.	Aktiekapital	Overført resultat	I alt
Indskudt ved stiftelse	40.000		40.000
Overført via resultatdisponering	-	4.883.030	4.883.030
Egenkapital 31. december 2021	40.000	4.883.030	4.923.030

Årsregnskab 12. februar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ikano Bolig Ballerup ApS for 2021 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Dette er selskabets første regnskabsår som omfatter perioden 12.02.2021 - 31.12.2021.

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

Bruttofortjeneste

Bruttoresultatet pågøres med henvisning til årsregnskabslovens § 32 som et sammendrag af nettoomsætning og andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætningen vedrørende lejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang.

Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

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.

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.

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.

Årsregnskab 12. februar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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 administrationselskabet, ligesom sambeskattede selskaber med restskat som maksimum betaler et tillæg i henhold til de gældende satser for rentetillæg til administrationselskabet.

Balancen

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast.

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

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

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

Varebeholdninger

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

Varebeholdninger måles til kostpris. Er nettorealisationseværdien lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi. Nettorealisationseværdien 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, hjælpematerialer, 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.

Årsregnskab 12. februar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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 tabs-erfaringer.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi 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.

Udskutte skatteaktiver og -forpligtigelser

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

Andre gældsforpligtigelser

Andre gældsforpligtigelser måles til nettorealisationsværdien.

Årsregnskab 12. februar - 31. december

Noter

kr.	2021
2 Finansielle omkostninger	
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	1.027.413
Andre finansielle omkostninger	11.291
	<u>1.038.704</u>
3 Skat	
Årets aktuelle skat	167.868
Årets regulering af udskudt skat	1.209.397
Regulering vedrørende tidligere år	
	<u>1.377.265</u>
4 Materielle anlægsaktiver	
	Investerings-
	ejendomme
kr.	
Kostpris 12. februar 2021	-
Tilgang i året	161.691.150
Kostpris 31. december 2021	<u>161.691.150</u>
Værdiregulering 12. februar 2021	-
Årets værdiregulering	-
Værdiregulering 31. december 2021	-
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021	<u><u>161.691.150</u></u>

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendomme

Investeringssejendomme omfatter erhvervsejendom på i alt 38.606 m² beliggende i Ballerup som på nuværende tidspunkt tjener til uddannelsesinstitution. Ejendommen er erhvervet 02.07.2021, hvorfor dagsværdien pr. 31.12.21 skønnes svare til anskaffelsesværdien med tillæg af købsomkostninger.

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendomme

Dagsværdien af investeringsejendomme er ved anskaffelse vurderet af en uafhængig valuar.

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelse kan være væsentlige.

5 Aktiekapital

Virksomhedens aktiekapital er 40.000 kr.

Årsregnskab 12. februar - 31. december

Noter

6 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

Andre eventualforpligtelser

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

7 Nærtstående parter

Oplysning om koncernregnskaber

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

Selskabets transaktioner med nærtstående parter

Der har i 2021 været samhandel med moderselskabet Ikano Bolig A/S. 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.”

Rene Frank Brandt

Direktionsmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-979145773187

IP: 80.63.xxx.xxx

2022-06-21 12:57:01 UTC

NEM ID 

Rene Frank Brandt

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-979145773187

IP: 80.63.xxx.xxx

2022-06-21 12:57:01 UTC

NEM ID 

Allan Pedersen

Revisor

Serienummer: CVR:33963556-RID:78466835

IP: 83.151.xxx.xxx

2022-06-21 13:01:57 UTC

NEM ID 

ANN-CHARLOTTE HANSSON

Direktionsmedlem

Serienummer: 19631107xxxx

IP: 194.16.xxx.xxx

2022-06-21 13:29:18 UTC



Roger Lars-Göran Johansson

Direktionsmedlem

Serienummer: 19690918xxxx

IP: 194.16.xxx.xxx

2022-06-21 14:38:14 UTC



Frederik Juhl Hestbæk

Revisor

Serienummer: PID:9208-2002-2-256678399905

IP: 83.151.xxx.xxx

2022-06-21 15:04:17 UTC

NEM ID 

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>. 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>