
Ikano Bolig Frederikssund ApS

CVR-nr.: 40213880

Stationsparken 21 st
2600 Glostrup

Årsrapport
1. januar 2022 - 31. december 2022

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den**

22/06/2023

René Brandt
Dirigent

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger

Påtegninger

Ledelsespåtegning

Erklæringer

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelse

Balance

Egenkapitalopgørelse

Noter

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden Ikano Bolig Frederikssund ApS
Stationsparken 21 st
2600 Glostrup

CVR-nr.: 40213880
Regnskabsår: 01/01/2022 - 31/12/2022

Revisor KPMG P/S
Dampfærgevej 28
2100 København Ø
DK Danmark
CVR-nr.: 25578198
P-enhed: 1018974173

Ledespåtegning

Direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for Ikano Bolig Frederikssund ApS 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 21/06/2023

Direktion

Rene Frank Brandt

Gunilla Ann-Charlotte Hansson

Roger Lars-Göran Johansson

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Ikano Bolig Frederikssund ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ikano Bolig Frederikssund ApS for regnskabsåret 1. januar 2022 - 31. december 2022, 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. december 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2022 - 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 selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers 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 regnskabet

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 regnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet. Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.

Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.

Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.

Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.

Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen. Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen. I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation. Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven. 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 22/06/2023

KPMG P/S
CVR-nr.: 25578198
Henrik Yoouphasook Jensen, mne35442
Statsautoriseret revisor

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

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

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2022 udviser et negativt resultat på 389.413 kr., og selskabets balance udviser pr. 31. december 2022 en positiv egenkapital på 2.361.502 kr.

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

Begivenheder efter balancedagen

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

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B. Der er foretaget tilvalg af enkelte regler i regnskabsklasse C.

Årsrapporten for Ikano Bolig Frederikssund ApS for 2022 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Der er foretaget mindre reklassifikation af sammenligningstallene vedr. investeringsejendomme, for at give en mere retvisende præsentation.

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 opgøres 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.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle aktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger og af gevinster og tab ved salg af materielle samt immaterielle aktiver.

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 åretsresultat, 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 administrationsselskabet.

Balancen**Materielle anlægsaktiver****Investeringsjendomme**

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

Investeringsjendomme måles til kostpris omfattende anskaffelsespris inklusive købsomkostninger. Herunder omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen, herunder indirekte omkostninger til lønforbrug, materiale, komponenter og underleverandører til opførelse af ejendommen.
Finansielle anlægsaktiver

Andre værdipapirer og kapitalandele omfatter en optionskontrakt, som i balancen måles til kostpris.

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 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.

Udskudte skatteaktiver og -forpligtigelser

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidlige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtigelser.

Andre gældsforpligtigelser

Andre gældsforpligtigelser måles til nettorealiseringsværdien.

Personaleomkostninger

Der er ingen ansatte i virksomheden

Resultatopgørelse 1. jan. 2022 - 31. dec. 2022

	Note	2022 kr.	2021 kr.
Bruttofortjeneste/Bruttotab		347.175	-110.494
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		0	-920.765
Resultat af ordinær primær drift		347.175	-1.031.259
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder		4.110	32.560
Andre finansielle indtægter	1	801	162
Øvrige finansielle omkostninger	2		
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder		-850.507	-32.560
Andre finansielle omkostninger		-826	-162
Ordinært resultat før skat		-499.247	-1.063.981
Skat af årets resultat	3	109.834	237.770
Årets resultat		-389.413	-826.211
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		-389.413	-826.211
I alt		-389.413	-826.211

Balance 31. december 2022

Aktiver

	Note	2022 kr.	2021 kr.
Investeringsjendomme		50.724.208	600.987
Materielle anlægsaktiver i alt	4	50.724.208	600.987
Andre værdipapirer og kapitalandele			400.000
Finansielle anlægsaktiver i alt	5		
Anlægsaktiver i alt		50.724.208	100.987
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		132.090	0
Udskudte skatteaktiver		292.641	178.857
Tilgodehavende skat		109.835	5.292
Andre tilgodehavender		38.103	286.738
Tilgodehavender i alt		572.669	471.187
Likvide beholdninger		69.181	2.099.844
Omsætningsaktiver i alt		641.850	2.571.031
AKTIVER I ALT		51.366.058	3.572.018

Balance 31. december 2022

Passiver

	Note	2022	2021
		kr.	kr.
Registreret kapital mv.	6	1.000.000	1.000.000
Overført resultat		1.361.502	750.915
Egenkapital i alt		2.361.502	1.750.915
Hensættelse til udskudt skat		0	0
Hensatte forpligtelser i alt		0	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		27.515	50.249
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder		48.968.545	1.770.854
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		8.496	0
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		49.004.556	1.821.103
Gældsforpligtelser i alt		49.004.556	1.821.103
PASSIVER I ALT		51.366.058	3.572.018

	Note
Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser	7

Egenkapitalopgørelse 1. jan. 2022 - 31. dec. 2022

	Registreret kapital mv.	Overført resultat	I alt
	kr.	kr.	kr.
Egenkapital, primo	1.000.000	750.915	1.750.915
Årets resultat		-389.413	-389.413
Tilskud fra koncern		1.000.000	1.000.000
Egenkapital, ultimo	1.000.000	1.361.502	2.361.502

Noter

1. Andre finansielle indtægter

kr.	2022	2021
Finansielle indtægter		
Renteindtægter til tilknyttede virksomheder	4.110	32.560
Andre renteindtægter	801	162
	4.911	32.722

2. Øvrige finansielle omkostninger

	2022	2021
Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	850.507	32.560
Andre finansielle omkostninger	826	162
	851.333	32.722

3. Skat af årets resultat

kr.	2022	2021
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag	- 109.834	- 17.973
Årets regulering af udskudt skat	0	- 219.797
	- 109.834	- 237.770

4. Materielle anlægsaktiver i alt

kr.	Investerings- ejendomme
Kostpris 1. januar 2022	600.987
Tilgang i året	50.123.221
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022	50.724.208

Investeringsejendomme til
kostpris

Investeringsejendomme omfatter erhvervsejendom på i alt 38.606 m² beliggende i Ballerup som på nuværende tidspunkt tjener til uddannelsesinstitution. Ejendommen er erhvervet 02.07.2021, Ejendommen er optaget til anskaffelsesprisen incl. medgåede omkostninger. I det tilfælde at hvor ejendommens vurdering er lavere end kost vil der bliver foretaget en nedskrivning til denne.

5. Finansielle anlægsaktiver i alt

Finansielle anlægsaktiver	Andre værdipapirer og kapitalandele
kr.	
Kostpris 1. januar 2022	400.000
Afgang i året	- 400.000
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022	-

6. Registreret kapital mv.

Virksomhedens kapital er 1.000.000 kr.

7. Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser

Gæld til tilknyttede virksomheder	2022	2021
Intercompany gæld	685.435	1.770.854
Gæld i cashpool ordning	48.283.110	-
Gæld til tilknyttede virksomheder i alt	48.968.545	1.770.854

8. Oplysning om 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.

9. Oplysning om ejerskab

Nærtstående parter

Oplysning om koncernregnskaber hvori selskabet indgår:

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

10. Information om gennemsnitligt antal ansatte

Gennemsnitligt antal ansatte	2022
	0