Ikano Bolig Ballerup ApS

CVR-nr.: 42157031

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 Ballerup ApS Stationsparken 21 st 2600 Glostrup	
	CVR-nr.:	42157031
	Regnskabsår:	01/01/2022 - 31/12/2022
Revisor	KPMG P/S Dampfærgevej 28 2100 København Ø DK Danmark	
	CVR-nr.:	25578198
	P-enhed:	1018974173

Ledelsespåtegning

Direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for Ikano Bolig Ballerup ApS for regnskabsåret 1. januar 2022 - 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 2022 - 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

Roger Lars-Göran Johansson

Rene Frank Brandt

Gunilla Ann-Charlotte Hansson

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Ikano Bolig Ballerup ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ikano Bolig Ballerup 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.

Digitalt, 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
Selskabet resultatopgørelse for 2022 udviser et positivt resultat på 9.084.016 kr., og selskabets balance udviser
pr. 31. december 2022 en positiv egenkapital på 14.007.046 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.

Den anvendte regnskabspraksis er ændret i forhold til foregående periode.
Årsrapporten for Ikano Bolig Ballerup ApS for 2022 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

I sidste års årsrapport er der oplyst i regnskabspraksis at ejendommen er optaget til dagsværdig som efterfølgende måling, dette er ikke korrekt, ejendommen optages til kost, som er den anvendte regnskabspraksis.

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 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.

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 administrationsselskabet.

Balancen

Investeringsejendomme
Investeringsejendomme 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.

Investeringsejendomme måles til kostpris omfattende anskaffelsespris inklusive købsomkostninger.

Her under omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen, herunder indirekte omkostninger til lønforbrug, materiale, komponenter og underleverandører til opførelse af ejendommen.

Der er i årsrapporten for 2021 oplyst at investeringsejendomme er indregnet til dagsværdi, dette er ikke korrekt.
Investeringsejendomme var indregnet til kostspris med tillæg for yderligere tilgang både for regnskabsåret 2021 og 2022, dog med forkert beskrivelse af den anvendte regnskabspraksis i 2021.

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 diskonteringssats anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

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

	Note	2022	2021
		kr.	kr.
Bruttofortjeneste/Bruttotab		**14.566.716**	**7.286.777**
Resultat af ordinær primær drift		**14.566.716**	**7.286.777**
Andre finansielle indtægter		30.357	12.222
Øvrige finansielle omkostninger	1		
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder		-2.946.286	-1.027.413
Andre finansielle omkostninger		-4.599	-11.291
Ordinært resultat før skat		**11.646.188**	**6.260.295**
Skat af årets resultat	2	-2.562.171	-1.377.265
Årets resultat		**9.084.017**	**4.883.030**
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		9.084.017	4.883.030
I alt		**9.084.017**	**4.883.030**

Balance 31. december 2022

Aktiver

	Note	2022	2021
		kr.	kr.
Investeringsejendomme		164.716.876	162.523.381
Materielle anlægsaktiver i alt	**3**	**164.716.876**	**162.523.381**
Anlægsaktiver i alt		**164.716.876**	**162.523.381**
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		2.046.217	625.000
Andre tilgodehavender		0	348.143
Tilgodehavender i alt		**2.046.217**	**973.143**
Likvide beholdninger		0	8.238.381
Omsætningsaktiver i alt		**2.046.217**	**9.211.524**
AKTIVER I ALT		**166.763.093**	**171.734.905**

Balance 31. december 2022

Passiver

	Note	2022	2021
		kr.	kr.
Registreret kapital mv.	4	40.000	40.000
Overført resultat		13.967.047	4.883.030
Egenkapital i alt		**14.007.047**	**4.923.030**
Hensættelse til udskudt skat		2.418.795	1.209.397
Hensatte forpligtelser i alt		**2.418.795**	**1.209.397**
Leverandører af varer og tjenesteydelser		0	373.172
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder		145.584.471	163.707.007
Skyldig selskabsskat		1.352.773	167.868
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		3.400.007	1.354.431
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	**5**	**150.337.251**	**165.602.478**
Gældsforpligtelser i alt		**150.337.251**	**165.602.478**
PASSIVER I ALT		**166.763.093**	**171.734.905**

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

	Registreret kapital mv.	Overført resultat	I alt
	kr.	kr.	kr.
Egenkapital, primo	40.000	4.883.030	4.923.030
Årets resultat		9.084.017	9.084.017
Egenkapital, ultimo	40.000	13.967.047	14.007.047

Noter

1. Øvrige finansielle omkostninger

kr.	2022	2021
Finansielle omkstninger		
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	2.946.286	1.027.413
Andre finansielle omkostninger	4.599	11.291
	2.950.885	1.038.704

2. Skat af årets resultat

	2022	2021
Årets aktuelle skat	1.352.773	167.868
Årets regulering af udskudt skat	1.209.398	1.209.397
	2.562.171	1.377.265

3. Materielle anlægsaktiver i alt

	Investerings-ejendomme
Kostpris 1. januar 2022	162.523.381
Tilgang i året	2.193.495
Kostpris 31. december 2022	164.716.876
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022	164.716.876

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.

4. Registreret kapital mv.

Virksomhedens kapital er
40.000 kr.

5. Kortfristede gældsforpligtelser i alt

Gæld til tilknyttede virksomheder	2022	2021
Intercompany gæld	424.579	988.444
Gæld i cashpool ordning	145.159.892	162.718.563
Gæld til tilknyttede virksomheder i alt	145.584.471	163.707.007

6. Oplysning om eventualforpligtelser

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. 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

8. Information om gennemsnitligt antal ansatte

	2022
Gennemsnitligt antal ansatte	0