Ikano Bolig Ballerup ApS

Stationsparken 25, 1. tv., 2600 Glostrup

Cvr-nr. 42 15 70 31

Årsrapport 2024

1. januar 2024 – 31. december 2024

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 26. juni 2025

Dirigent:

……
René Frank Brandt

Indhold

Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Ledelsespåtegning	5
Revisionspåtegning	6
Resultatopgørelse	9
Balance pr. 31. december	10
Egenkapitalopgørelse	11
Noter	12

Selskabsoplysninger

Oplysninger om selskabet

Navn	Ikano Bolig Ballerup ApS
Adresse, postnr., by	Stationsparken 25, 1. tv., 2600 Glostrup
Cvr-nr.	42 15 70 31
Stiftet	12. februar 2021
Hjemstedskommune	Glostrup
Regnskabsår	1. januar – 31. december
Hjemmeside	www.ikanobolig.dk
E-mail	hej@ikanobolig.dk
Direktion	Gunilla Ann-Charlotte Hansson Roger Lars-Göran Johansson René Frank Brandt
Revision	KPMG P/S Dampfærgevej 28 2100 København Ø

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

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

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatet for 2024 blev på -7,1 mio. kr. mod -54,9 mio. kr. i 2023, hvilket primært skyldes lavere af- og nedskrivning af selskabets ejendom på 15 mio. kr. i 2024 mod 64 mio. kr. året før.

Resultatet er i tråd med ledelsens forventninger og anses for tilfredsstillende.

Kapitalberedskab

Ledelsen er opmærksom på likviditeten i selskabet og monitorerer kapitalberedskabet på løbende basis.

Selskabet indgår desuden i cashpool-ordning med øvrige danske koncernselskaber, og ledelsen vurderer herudover om der kan opstå behov for finansiel støtte i form af koncerntilskud eller lignende fra kapitalejerne. Derudover har moderselskabet ændret dets lånebetingelser til at være langfristet efter regnskabsårets afslutning.

Kombinationen af ovenstående betyder at der ikke er usikker vedrørende fortsat drift.

Begivenheder efter balancedagen

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

Ledelsespåtegning

Direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for Ikano Bolig Ballerup ApS for regnskabsåret 2024.

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 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2024.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Glostrup, den 26. juni 2025

Direktion:

……
Gunilla Ann-Charlotte Hansson

……
Roger Lars-Göran Johansson

……
René Frank Brandt

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne af Ikano Bolig Ballerup ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ikano Bolig Ballerup ApS for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2024, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder 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 2024 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2024 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 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 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 26. juni 2025
KPMG
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 25 57 81 98

Jesper Bo Pedersen
Statsautoriseret revisor
Mne42778

Resultatopgørelse

Note	Kr.	2024	2023
	Bruttoresultat	**16.610.130**	**14.493.563**
6	Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	- 15.000.000	- 64.000.000
	Resultat før finansielle poster	1.610.130	- 49.506.437
4	Finansielle omkostninger	- 8.059.832	- 7.529.108
	Resultat før skat	- 6.449.702	- 57.035.545
5	Skat af årets resultat	- 671.668	2.096.012
	Årets resultat	- 7.121.370	- 54.939.533

Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat	- 7.121.370	- 54.939.533
	- 7.121.370	- 54.939.533

Balance

Note	Kr.	2024	2023
	AKTIVER		
	Anlægsaktiver		
6	**Materielle anlægsaktiver**		
	Investeringsejendomme	120.030.991	135.030.066
	Materielle anlægsaktiver i alt	120.030.991	135.030.066
	Anlægsaktiver i alt	**120.030.991**	**135.030.066**
	Tilgodehavender		
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	2.031.250	1.562.500
		2.031.250	1.562.500
	Omsætningsaktiver i alt	**2.031.250**	**1.562.500**
	AKTIVER I ALT	122.062.241	136.592.566
	PASSIVER		
	Egenkapital		
7	Selskabskapital	40.000	40.000
	Overført resultat	21.906.143	- 40.972.487
	Egenkapital i alt	21.946.143	- 40.932.487
	Kortfristede forpligtigelser		
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	36.875	15.000
8	Gæld til tilknyttede virksomheder	96.524.305	175.442.937
	Skyldig selskabsskat	671.668	322.783
	Anden gæld	2.883.250	1.744.333
		100.116.098	177.525.053
	Forpligtelser i alt	100.116.098	177.525.053
	PASSIVER I ALT	122.062.241	136.592.566

1 Anvendt regnskabspraksis
2 Kapitalberedskab
3 Personaleomkostninger
9 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.
10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser
11 Nærtstående parter

Egenkapitalopgørelse

Kr.	Selskabskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2024	40.000	- 40.972.487	- 40.932.487
Koncerntilskud		70.000.000	70.000.000
Overført via resultatdisponering	0	- 7.121.370	- 7.121.370
Egenkapital 31. december 2024	40.000	21.906.142	21.946.143

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ikano Bolig Ballerup ApS for 2024 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

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 som et sammendrag af nettoomsætning og andre ekstere 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 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.

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 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. I det tilfælde hvor ejendommens genindvindingsværdi er lavere end kost vil der bliver foretaget en nedskrivning til denne vurdering.

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

Investeringsejendomme afskrives lineært over forventede brugstid, der er skønnet til 25 år. Restværdien udgør 0 pct. af anskaffelsessummen. Brugstiden og restværdien revurderes årligt.

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.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.
Beholdninger der indgår i koncernens cash pool-ordning indregnes under henholdsvis tilgodehavender fra eller gæld til tilknyttede virksomheder.

Udskutte skatteaktiver og -forpligtigelser

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

Andre gældsforpligtelser

Andre gældsforpligtelser måles til nettorealisationsværdien.

2 Kapitaltab

Ledelsen er opmærksom på likviditeten i selskabet og monitorerer kapitalberedskabet på løbende basis.
Selskabet indgår desuden i cashpool-ordning med øvrige danske koncernselskaber, og ledelsen vurderer herudover om der kan opstå behov for finansiel støtte i form af koncerntilskud eller lignende fra kapitalejerne. Derudover har moderselskabet ændret dets lånebetingelser til at være langfristet efter regnskabsårets afslutning.
Kombinationen af ovenstående betyder at der ikke er usikker vedrørende fortsat drift.

3 Personaleomkostninger

Der er ingen ansatte i virksomheden

	2024	2023
4 Finansielle omkstninger		
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	8.059.832	7.529.108
	8.059.832	7.529.108
5 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	- 671.668	322.783
Årets regulering af udskudt skat	0	- 2.418.795
	- 671.668	- 2.096.012

6 Materielle anlægsaktiver

kr.	Investerings-ejendomme
Kostpris 1. januar 2024	199.030.066
Tilgang i året	925
Kostpris 31. december 2024	199.030.991
Af- og nedskrivninger 1. januar 2024	64.000.000
Årets nedskrivninger	9.502.740
Årets afskrivninger	5.497.260
Af- og nedskrivninger pr. 31. december 2024	79.000.000
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024	120.030.991

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 2. juli 2021. Ejendommen er optaget til anskaffelsesprisen incl. medgåede omkostninger. I det tilfælde hvor ejendommens genindvindingsværdi er lavere end kost vil der bliver foretaget en nedskrivning til denne.

7 Selskabskapital

Virksomhedens kapital er 40.000 kr.

8 Gæld til tilknyttede virksomheder

	2024	2023
Intercompany gæld	0	2.313.910
Gæld i cashpool ordning	96.524.305	173.129.027
Gæld til tilknyttede virksomheder i alt	96.524.305	175.442.937

9 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

Andre eventualforpligtelser

Selskabet er, frem til og med den 17. oktober 2024, 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.
Fra den 18. oktober 2024 er Ikano Bolig A/S nyt administrationsselskab.

10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Der er ingen pantsætninger eller sikkerhedsstillelser.

11 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

Koncernregnskabet for Ikano Bostad AB er den mindste koncernregnskab som selskabet indgår i.