

# **Ikano Bolig Greve 2 ApS**

Stationsparken 25, 1.tv., 2600 Glostrup

Cvr-nr. 43 44 28 72

## **Årsrapport 2022/2023**

**15. august 2022 – 31. december 2023**

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 26. juni 2024

Dirigent:

.....

René Frank Brandt

## **Indhold**

Selskabsoplysninger	2
Ledelsesberetning	3
Ledespåtegning	4
Revisionspåtegning	5
Resultatopgørelse	8
Balance pr. 31. december	9
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11

## Selskabsoplysninger

### Oplysninger om selskabet

Navn	Ikano Bolig Greve 2 ApS.
Adresse, postnr., by	Stationsparken 25, 1.tv., 2600 Glostrup
Cvr-nr.	43 44 28 72
Stiftet	15. august 2022
Hjemstedskommune	Glostrup
Regnskabsår	15. august 2022 – 31. december 2023
Hjemmeside	<a href="http://www.ikanobolig.dk">www.ikanobolig.dk</a>
E-mail	<a href="mailto:hej@ikanobolig.dk">hej@ikanobolig.dk</a>
Direktion	Gunilla Ann-Charlotte Hansson 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

Selskabets resultatopgørelse for perioden udviser et negativt resultat på 5.111.902 kr., og selskabets balance udviser pr. 31. december 2023 en positiv egenkapital på 23.926.515 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.

### 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.

I løbet af foråret 2024 har ledelsen haft en drøftelse med Danske Bank om at rejse langsigtet finansiering og aftalt, at det bedste tidspunkt for dette er i august eller september 2024. Ledelsens vurdering er, at det eksisterende lånebeløb vil kunne erstattes med et Terminslån med en løbetid på 5 år. Ledelsen vurderer også sandsynligheden for, at vi vil være i stand til at refinansiere det kortfristede lån, da vi har indledt dialogen med banken i god tid før udløbsdatoen.

### Begivenheder efter balancedagen

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

## **Ledespåtegning**

Direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for Ikano Bolig Greve 2 ApS for regnskabsåret 2022/2023.

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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2022/2023.

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 2024

Direktion:

.....  
Gunilla Ann-Charlotte Hansson

.....  
René Frank Brandt

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

### Til kapitalejerne af Ikano Bolig Greve 2 ApS

#### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ikano Bolig Greve 2 ApS. for regnskabsåret 15. august 2022 – 31. december 2023, der omfatter resultatopgørelse, balance 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 2023 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 15. august 2022 – 31. december 2023 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 2024

**KPMG**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 25 57 81 98

Henrik Y. Jensen  
Statsautoriseret revisor  
Mne35442

## Resultatopgørelse

Note	Kr.	<u>2022/2023</u>
	<b>Bruttoresultat</b>	<b>9.892.374</b>
	Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	- 522.000
	<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>9.370.374</b>
	Finansielle indtægter	510.191
4	Finansielle omkostninger	- 16.434.285
	<b>Resultat før skat</b>	<b>- 6.553.720</b>
5	Skat af årets resultat	1.441.818
	<b>Årets resultat</b>	<b>- 5.111.902</b>
	 <b>Forslag til resultatdisponering</b>	
	Overført resultat	- 5.111.902
		<u>- 5.111.902</u>

## Balance

Note	Kr.	2023
	<b>AKTIVER</b>	
	<b>Anlægsaktiver</b>	
6	<b>Materielle anlægsaktiver</b>	
	Investeringsjendomme	375.805.122
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>375.805.122</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<u><b>375.805.122</b></u>
	<b>Omsætningsaktiver</b>	
	<b>Tilgodehavender</b>	
	Tilgodehavender sambeskatningsbidrag	1.441.818
	Øvrige tilgodehavender	4.538
		<u>1.446.356</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<u><b>1.446.356</b></u>
	<b>AKTIVER I ALT</b>	<u><b>377.251.478</b></u>
	<b>PASSIVER</b>	
	<b>Egenkapital</b>	
7	Selskabskapital	10.000.000
	Overført resultat	13.926.515
	<b>Egenkapital i alt</b>	<u><b>23.926.515</b></u>
	<b>Kortfristede forpligtigelser</b>	
	Gæld til realkreditinstitutter	240.000.000
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	10.933.229
	Modtagne forudbetalinger fra lejere	1.959.325
	Øvrige gældsposter	6.134.742
8	Gæld til tilknyttede virksomheder	94.297.667
	<b>Kortfristede forpligtigelser i alt</b>	<u><b>353.324.963</b></u>
	<b>Forpligtelser i alt</b>	<u><b>353.324.963</b></u>
	<b>PASSIVER I ALT</b>	<u><b>377.251.478</b></u>

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

## Egenkapitalopgørelse

Kr.	<u>Selskabskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital primo	10.000.000	0	10.000.000
Koncerntilskud	0	19.038.417	19.038.417
Overført via resultatdisponering	<u>0</u>	<u>- 5.111.902 -</u>	<u>5.111.902</u>
Egenkapital 31. december 2023	<u>10.000.000</u>	<u>13.926.515</u>	<u>23.926.515</u>

## Noter

### 1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ikano Bolig Greve 2 ApS. for 2022/2023 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Det er selskabets første regnskabsår og regnskabsperioden er for perioden 15. august 2022 til 31. december 2023.

#### 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 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 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 selskabskat 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

#### 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 blive foretaget en nedskrivning til denne vurdering.

Investeringsejendomme afskrives lineært over den forventede brugstid, der er skønnet til 50 år. Restværdien udgør ca. 73 pct. af anskaffessummen. Brugstiden og restværdien revurderes årligt.

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

#### 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 tabs-erfaringer.

## 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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 bankindeståender.

### Udsudte skatteaktiver og -forpligtigelser

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

### Andre gældsforpligtigelser

Andre gældsforpligtigelser måles til nettorealiseringsværdien.

## 2 Kapitalberedskab

I løbet af foråret 2024 har ledelsen haft en drøftelse med Danske Bank om at rejse langsigtet finansiering og afta at det bedste tidspunkt for dette er i august eller september 2024. Ledelsens vurdering er, at det eksisterende lånebeløb vil kunne erstattes med et Terminslån med en løbetid på 5 år. Ledelsen vurderer også sandsynligheder for, at vi vil være i stand til at refinansiere det kortfristede lån, da vi har indledt dialogen med banken i god tid før udløbsdatoen.

## 3 Personaleomkostninger

Der er ingen ansatte i virksomheden.

kr.

2023

## 4 Finansielle omkostninger

Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder  
 Andre finansielle omkostninger

5.544.591

10.889.694

16.434.285

## 5 Skat af årets resultat

Årets regulering af udsudt skat  
 Årets aktuelle skat

- 114.840

- 1.326.978

- 1.441.818

## 6 Materielle anlægsaktiver

kr.

**Investerings-  
ejendomme**

Kostpris primo

0

Tilgang i året

376.327.122

Kostpris 31. december 2023

376.327.122

Af- og nedskrivninger primo

0

Årets afskrivninger

522.000

Af- og nedskrivninger pr. 31. december 2023

522.000

**Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023**

**375.805.122**

Investeringsejendomme omfatter 134 rækkehuse på i alt 14.720 m<sup>2</sup> beliggende i Greve. Ejendommene er løbende blevet opført og anvendes til beboelse som gradvist er blevet udlejet. Ejendommene 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 selskabskapital er 10.000.000 kr.

## 8 Gæld til tilknyttede virksomheder

Intercompany gæld

Gæld i cashpool ordning

**Gæld til tilknyttede virksomheder i alt**

	<u>2023</u>
	11.033.415
	<u>83.264.252</u>
	<u><u>94.297.667</u></u>

## 9 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.

## 10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Investeringsjendomme med en regnskabsmæssig værdi på 375,8 mio. kr. pr. 31. december 2023 er stillet som sikkerhed for real kredit lån på 240 mio kr.

## 11 Nærtstående parter

### Oplysning om koncernregnskaber hvori selskabet indgår:

<u>Modervirksomhed</u>	<u>Hjemsted</u>	<u>Rekvirering af modervirksomhedens koncernregnskab</u>
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.