

Ikano Bolig A/S

Stationsparken 25, 1

2600 Glostrup

Cvr-nr. 39 18 47 45

Årsrapport for perioden

1. januar - 31. december 2023

(6. regnskabsår)

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 26. juni 2024.

Dirigent:

.....
Robert Arvi Fredric Jaaniste

Indhold

Selskabsoplysninger	3
Hoved- og nøgletal	4
Ledelsesberetning	5
Ledelsespåtegning	7
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	8
Resultatopgørelse	11
Balance pr. 31. december	12
Egenkapitalopgørelse	14
Noter	15

Selskabsoplysninger

Oplysninger om selskabet

Navn	Ikano Bolig A/S
Adresse, postnr., by	Stationsparken 25, 1, 2600 Glostrup
Cvr-nr.	39 18 47 45
Stiftet	21. december 2017
Hjemstedskommune	Glostrup
Regnskabsår	1. januar – 31. december
Hjemmeside	www.ikanobolig.dk
E-mail	hej@ikanobolig.dk
Bestyrelse	Robert Arvi Fredric Jaaniste (formand) Gunilla Ann-Charlotte Hansson Roger Lars-Göran Johansson René Frank Brandt
Direktion	René Frank Brandt
Revision	KPMG P/S Dampfærgevej 28 2100 København Ø

Hoved- og nøgletal

Mio. kr.	2023	2022	2021	2020	2019
Hovedtal					
Bruttoresultat	-3,8	16,6	14,9	9,1	0,4
Resultat før finansielle poster	-18,2	-52,5	0,1	-1,7	-7,5
Finansielle poster	-10,8	-3,0	-4,0	-4,1	-2,8
Årets resultat	-22,6	-54,4	-3,8	-5,2	-8,2
Nøgletal					
Anlægsaktiver	248,3	215,1	221,3	0,1	0,1
Omsætningsaktiver	807,8	569,4	730,7	291,2	280,3
Balancesum	1056,1	784,5	952,0	291,3	280,3
Investeringer i materielle aktiver	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Egenkapital	350,1	212,7	191,1	4,8	10,1
Langfristet gæld	533,7	545,7	714,4	221,0	0,0
Kortfristet gæld	172,2	26,0	45,1	65,4	270,3
Nøgletal					
Overskudsgrad	-32,3	-41,0	0,1	-1,4	-29,8
Bruttomargin	-6,7	13,0	6,8	7,4	1,4
Likviditetsgrad	469,0	2188,3	1621,7	445,0	103,7
Soliditetsgrad	33,1	27,1	20,1	1,7	3,6
Egenkapitalforrentning	-8,0	-26,9	-3,8	-70,2	-123,0
Gennemsnitlig antal fuldtidsbeskæftigede	17	17	15	10	6

De i hoved- og nøgletalsoversigten anførte nøgletal er beregnet således:

Overskudsgrad	$\frac{\text{Driftsresultat (EBIT)} \times 100}{\text{Nettoomsætning}}$
Bruttomargin	$\frac{\text{Bruttoresultat} \times 100}{\text{Nettoomsætning}}$
Likviditetsgrad	$\frac{\text{Omsætningsaktiver} \times 100}{\text{Kortfristede forpligtigelser}}$
Soliditetsgrad	$\frac{\text{Egenkapital, ultimo} \times 100}{\text{Passiver i alt, ultimo}}$
Egenkapitalforrentning	$\frac{\text{Resultat efter skat} \times 100}{\text{Gennemsnitlig egenkapital}}$

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Virksomhedens formål, har i lighed med tidligere år bestået af, direkte eller indirekte, at eje, udvikle og forvalte fast ejendom og hermed beslægtet virksomhed.

Virksomheden er en del af Ikano Bostad AB-koncernen, der administrerer boliger og private plejehjem samt udvikler nye boliger og private plejehjem. Strukturelt og på lang sigt er forudsætningerne meget gode med stærk vækst og stor efterspørgsel efter boliger på de markeder, hvor Ikano Bolig arbejder.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Virksomhedens resultatopgørelse for 2023 udviser et underskud på 22.622 t.kr. mod et underskud på 54.378 t.kr. sidste år, og virksomhedens balance pr. 31. december 2023 udviser en egenkapital på 350.086 t.kr.

Årets resultat er væsentligt påvirket af nedskrivning af kapitalandele.

Ikano Bolig startede sin drift ultimo 2017. Virksomheden har i 2023 udviklet sig planmæssigt på trods af et svært marked.

Ikano Bolig har i 2024 opstartet drift af ejendomsadministration, af egenudviklede ejendomme. På balancedagen er der 84 lejligheder i Hillerød, samt 136 rækkehuse i Greve.

Ikano Bolig har i året modtaget koncerntilskud på 160 mio. kr.

Ikano Bolig har i 2023 givet 33,2 mio. kr. i tilskud til datterselskaber.

Årets resultat af den primære drift er som forventet.

Forventet udvikling

Ikano Bolig koncernen forventer fortsat at udvikle boligprojekter både til salg og til egen portefølje af udlejningsboliger. Ikano Bolig og dets datterselskaber har en samlet grundbanksportefølje på ca. 3.100 lejligheder/rækkehuse placeret i hovedstadsområdet, til fremtidigt salg eller leje.

Ved udgangen af 2023 har koncernen 218 udlejningsboliger i egen portefølje. Der er en stor efterspørgsel på lejeboliger så det er forventningen, at der vil være en meget lav tomgang i udlejningsboliger og derfor vil være en stabil indtægt fra disse i 2024.

Koncernresultatet før finansielle poster for 2024, forventes positivt at udgøre ca. 54,4 mio. kr.

Forventningerne til ejerboliger er fortsat usikre grundet markedet generelt.

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.

Begivenheder efter balancedagen

Der er efter balancedagen ikke indtruffet begivenheder af væsentlig karakter, i forhold til selskabets normale drift.

Finansielle risici

Prisrisici

Virksomhedens anvendelse af byggematerialer medfører, grundet usikkerhed om prisstigninger samt mangel på leverancer, en særlig risiko. Det afdækkes ved at lave fastprisaftaler med entreprenører, der dog kun i begrænset omfang afdækker risikoen, da disse kan prisreguleres ved en ændring i råvarepriser på over 10 %.

Renterisici

Den rentebærende gæld udgør intern gæld til moderselskab med variabel rente. Renteniveauet vil derfor have væsentlig effekt på indtjeningen. Der er ikke indgået renteoptioner til afdækning af renterisici.

Valutarisici

Da alle aktiviteter i selskabet sker i dansk valuta, anses der ikke at være nogen væsentlig risiko hermed.

Usikkerhed ved indregning og måling

Alle omkostninger på investeringsprojekter bliver bogført til kostpris. Der anses ikke nogen væsentlig risiko hermed.

Påvirkning af det eksterne miljø

Ikano Bolig har godkendt en bæredygtighedsstrategi med fastsættelse af en reduktionskurve for at bringe vores CO₂ udledning ned på 2,5 kg CO₂eq/m²/år.

I 2023 var målet 10 kg CO₂eq/m²/år og det opnåede resultat blev 9,6 kg/CO₂eq/m²/år, hvoraf 11% kom fra opførelsen af rækkehuse beliggende på Faldskærmsvej i Værløse og 89 % kom fra opførelsen af rækkehusene beliggende ved Tværhøjgård i Greve.

Målet for 2024 er 9 kg CO₂eq/m²/år.

Ledespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for Ikano Bolig A/S for regnskabsåret 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 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Glostrup, den 24. juni 2024

Direktion:

.....
René Frank Brandt

Bestyrelse:

.....
Robert Arvi Fredric Jaaniste
Formand

.....
Gunilla Ann-Charlotte Hansson

.....
Roger Lars-Göran Johansson

.....
René Frank Brandt

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne af Ikano Bolig A/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ikano Bolig A/S for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2023, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter samt 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 1. januar – 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 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 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, 26. juni 2024

KPMG

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR nr. 25 57 81 98

Henrik Y. Jensen

Statsaut. revisor

mne35442

Resultatopgørelse

Note	Kr.	2023		2022
	Bruttoresultat	-	1.345.608	16.617.195
2	Personaleomkostninger	-	16.770.720	- 18.912.647
	Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	-	91.021.864	- 50.171.864
	Resultat før finansielle poster	-	109.138.192	- 52.467.317
	Finansielle indtægter		22.121.890	8.196.814
3	Finansielle omkostninger	-	32.970.611	- 11.210.075
	Resultat før skat	-	119.986.913	- 55.480.578
4	Skat af årets resultat		6.365.364	1.103.007
	Årets resultat	-	113.621.549	- 54.377.571

Balance

Note	Kr.	2023	2022
	AKTIVER		
	Anlægsaktiver		
	6 Materielle anlægsaktiver		
	Andre anlæg, driftmateriel og inventar	13	21.877
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>13</u>	<u>21.877</u>
	7 Finansielle anlægsaktiver		
	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	157.296.915	215.096.915
	Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>157.296.915</u>	<u>215.096.915</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>157.296.928</u>	<u>215.118.792</u>
	Omsætningsaktiver		
	Varebeholdninger		
	Varer under fremstilling	244.934.813	152.744.347
		<u>244.934.813</u>	<u>152.744.347</u>
	Tilgodehavender		
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	0	176.978
8	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	527.288.533	399.931.314
4	Tilgodehavende sambeskatningsbidrag	6.368.671	1.101.439
	Andre tilgodehavender	4.630.987	5.212.816
		<u>538.288.191</u>	<u>406.422.547</u>
	Likvide beholdninger	<u>24.549.666</u>	<u>10.232.716</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>807.772.670</u>	<u>569.399.610</u>
	AKTIVER I ALT	<u>965.069.598</u>	<u>784.518.402</u>

Balance

Note	Kr.	2023	2022
	PASSIVER		
	Egenkapital		
9	Aktiekapital	1.000.000	1.000.000
	Overført resultat	258.085.833	211.707.384
	Egenkapital i alt	259.085.833	212.707.384
	Hensatte forpligtelser		
	Garantiforpligtelser	3.749.355	4.782.417
		3.749.355	4.782.417
11	Langfristede forpligtelser		
	Gæld til tilknyttede virksomheder	530.000.000	541.000.000
		530.000.000	541.000.000
	Kortfristede forpligtelser		
	Gæld til banker	140.000.000	0
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	14.320.823	21.075.410
	Anden gæld	17.913.587	4.953.190
	Kortfristede forpligtelser i alt	172.234.410	26.028.600
	Forpligtelser i alt	705.983.765	571.811.017
	PASSIVER I ALT	965.069.598	784.518.402

- 1 Anvendt regnskabspraksis
- 2 Personaleomkostninger
- 5 Resultatdisponering
- 12 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser
- 13 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.
- 14 Nærtstående parter

Egenkapitaloppgørelse

Kr.	Aktiekapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2022	1.000.000	190.084.955	191.084.955
Koncerntilskud	-	76.000.000	76.000.000
Overført via resultatdisponering	-	- 54.377.571	- 54.377.571
Egenkapital 31. december 2022	<u>1.000.000</u>	<u>211.707.384</u>	<u>212.707.384</u>

Kr.	Aktiekapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2023	1.000.000	211.707.384	212.707.384
Koncerntilskud	-	160.000.000	160.000.000
Overført via resultatdisponering	-	- 113.621.549	- 113.621.549
Egenkapital 31. december 2023	<u>1.000.000</u>	<u>258.085.835</u>	<u>259.085.833</u>

Noter

Note 1 – Anvendt regnskabspraksis:

Årsrapporten for Ikano Bolig A/S for 2023 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en mellemstor klasse c-virksomhed.

I henhold til årsregnskabslovens §112, stk 1, er der ikke udarbejdet koncernregnskab. Årsregnskabet for Ikano Bolig A/S, og tilknyttede selskaber indgår i koncernregnskabet for Ikano Bostad AB.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

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

Nettoomsætning

Indtægter fra salg af byggeprojekter indregnes som omsætning på tidspunktet for levering og risikoens overgang.

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.

Vareforbrug

Vareforbrug omfatter kostprisen på de varer, som er medgået til at opnå årets nettoomsætning.

Under vareforbrug medregnes omkostninger til råvarer, hjælpematerialer, direkte løn, finansieringsomkostninger, renteudgifter samt indirekte produktionsomkostninger.

Resultat af kapitalandele i dattervirksomheder

Udbytte fra dattervirksomheder indtægtsføres i resultatopgørelsen, når de vedtages på generalforsamlingen i dattervirksomheden.

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.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner, samt andre omkostninger til social sikring m.v. til virksomhedens medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

Afskrivninger

Afskrivninger omfatter afskrivninger på materielle anlægsaktiver.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostprisen med fradrag af eventuel restværdi, afskrives lineært over den forventede brugstid, baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider.

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

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte knyttet til anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

Fortjeneste eller tab opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste og tab ved salg af materielle aktiver indregnes i resultatopgørelsen under henholdsvis andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger.

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar

5 år

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i dattervirksomheder måles til kostpris. I kostprisen indgår købsvederlaget opgjort til dagsværdi med tillæg af direkte købsomkostninger. Hvis der er indikation på nedskrivningsbehov, foretages nedskrivningstest. Hvor den regnskabsmæssige værdi overstiger genindvindingsværdien, nedskrives til denne lavere værdi.

Varebeholdninger

Varebeholdninger omfatter 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.

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.

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 bankindeståender.

Selskabet indgår i en cashpool ordning og er en del af tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.

Udskudt skat

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

Garantiforpligtelser

Garantiforpligtigelser omfatter forpligtigelser til udbedring af arbejder indenfor garantiperioden 1-5 år. De hensatte garantiforpligtigelser måles til nettorealiseringsværdi og indregnes på baggrund af erfaringerne med garantiarbejder.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under forpligtigelser omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

Andre gældsforpligtelser

Andre gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdien.

Noter

	2023	2022
2 Personaleomkostninger		
Lønninger	12.839.610	17.408.780
Pensioner	1.413.796	1.463.851
Andre omkostninger til social sikring	2.517.314	40.016
	<u>16.770.720</u>	<u>18.912.647</u>
Gennemsnitligt antal fuldtidsbeskæftigede	17	17

I 2023 udgør gager til virksomhedens direktion og honorar til virksomhedens bestyrelse med i alt ca. 3.045 tkr.

3 Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	26.259.707	10.443.037
Andre finansielle omkostninger	6.710.904	767.038
	<u>32.970.611</u>	<u>11.210.075</u>

4 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	- 6.368.671	- 1.101.439
Årets regulering af udskudt skat	3.307	- 4.510
Regulering vedrørende tidligere år	0	2.942
	<u>- 6.365.364</u>	<u>- 1.103.007</u>

	2023	2022
5 Resultatdisponering		
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat	- 113.621.549	- 54.377.571
	<u>- 113.621.549</u>	<u>- 54.377.571</u>

6 Materielle anlægsaktiver

kr.

	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Kostpris 1. januar 2023	<u>109.336</u>
Kostpris 31. december 2023	<u>109.336</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2023	<u>87.459</u>
Afskrivninger	<u>21.864</u>
Af- og nedskrivninger 31. december 2023	<u>109.323</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023	<u>13</u>

7 Finansielle anlægsaktiver

	Kapitalandele i datter-virksomheder
Kostpris 1. januar 2023	265.246.915
Tilgang i årets løb	33.200.000
Kostpris 31. december 2023	298.446.915
Værdiregulering 1. januar 2023	-50.150.000
Årets reguleringer	-91.000.000
Værdiregulering 31. december 2023	- 141.150.000
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023	157.296.915

Navn	Hjemsted	Selskabs-kapital	Stemme-og ejerandel	Egenkapital*	Årets resultat*
Ikano Bolig Hillerød ApS	Glostrup	40.000	100%	30.891.397	- 2.113.377
Ikano Bolig Valby ApS	Glostrup	40.000	100%	31.638	- 5.309.449
Ikano Bolig Frederikssund ApS	Glostrup	1.000.000	100%	711.894	- 2.749.609
Ikano Bolig Ballerup ApS	Glostrup	40.000	100%	- 40.932.487	- 54.939.533
Ikano Bolig Greve ApS	Glostrup	40.000	100%	765.992	- 1.638.785
Ikano Bolig Greve2 ApS	Glostrup	40.000	100%	23.926.515	- 5.111.902
		1.200.000		15.394.949	- 71.862.655

*Seneste offentliggjorte årsregnskab

	2023	2022
8 Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder		
Intercompany tilgodehavende	9.526.721	11.464.382
Tilgodehavende i cashpool ordning	517.761.812	388.466.931
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder i alt	527.288.533	399.931.314

9 Aktiekapital

Virksomhedens aktiekapital har uændret været 1.000.000 kr.

10 Udskudt skat

Udskudt skat 1. januar	-	3.307	1.203
Årets regulering af udskudt skat		3.307	4.510
Udskudt skat 31. december		0	- 3.307
Udskudt skat vedrører:			
Materielle anlægsaktiver		0	- 3.307
		0	- 3.307

11 Langfristede forpligtelser

	2023	2022
Gæld til tilknyttede virksomheder	530.000.000	541.000.000
	<u>530.000.000</u>	<u>541.000.000</u>
Hele gælden forfalder den 16. december 2026		

12 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Der er ingen pantsætninger eller sikkerhedsstillelser

13 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.

Andre økonomiske forpligtelser

Leje- og leasingforpligtelser udgør 4.678.130 kr. pr. 31. december 2023, hvoraf 1.143.616 kr. forfalder i 2024.

14 Nærtstående parter

Ikano Bostad AB, har bestemmende indflydelse.

Oplysning om koncernregnskaber hvori selskabet indgår:

<u>Modervirksomhed</u>	<u>Hjemsted</u>	<u>Rekvirering af modervirksomhedens koncernregnskab</u>
Ikano Bostad AB (556289-0961)	Malmø, Sverige	Hyllie Boulevard 27, 215 32 Malmø, Sverige
Ikano S.A. (B 87842)	Luxembourg	1, Rue Nicolas Welter L - 2740 Luxembourg

Ikano Bostad AB er den mindste og Ikano S.A. er den største koncern som selskabet indgår i.

Selskabets transaktioner med nærtstående parter

Der har i 2023 været samhandel med varer og tjenester med nedenstående selskaber.
Alle beløb er incl. Moms.

Købende selskab	Sælgende selskab	
	Ikano Bolig A/S	Ikano Bostad AB
Ikano Bolig Valby ApS	683.906	
Ikano Bolig Frederikssund ApS	2.426.174	
Ikano Bolig Hillerød ApS	- 1.369.403	
Ikano Bolig Ballerup ApS	1.317.190	
Ikano Bolig Greve ApS	607.514	
Ikano Bolig Greve 2 ApS	22.150.878	
Ikano Bolig A/S		858.894