

Ikano Bolig A/S

Stationsparken 25, 1

2600 Glostrup

Cvr-nr. 39 18 47 45

Årsrapport for perioden

1. januar - 31. december 2024

(7. regnskabsår)

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 26. juni 2025.

Dirigent:

.....
Carola Lavén

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	vej@ikanobolig.dk
Bestyrelse	Carola Lavén (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.	2024	2023	2022	2021	2020
Hovedtal					
Bruttoresultat	6,3	-1,3	16,6	14,9	9,1
Resultat før finansielle poster	-13,0	-18,1	-52,5	0,1	-1,7
Finansielle poster	-71,7	-101,8	-3,0	-4,0	-4,1
Årets resultat	-81,2	-113,6	-54,4	-3,8	-5,2
Balance					
Anlægsaktiver	238,3	157,3	215,1	221,3	0,1
Omsætningsaktiver	533,9	807,8	569,4	730,7	291,2
Balancesum	772,3	965,1	784,5	952,0	291,3
Investeringer i materielle aktiver	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Egenkapital	707,8	259,1	212,7	191,1	4,8
Langfristet gæld	0,0	530,0	545,7	714,4	221,0
Kortfristet gæld	60,9	172,2	26,0	45,1	65,4
Nøgletal					
Overskudsgrad	-42,2	-193,8	-41,0	0,1	-1,4
Bruttomargin	3,3	-2,4	13,0	6,8	7,4
Likviditetsgrad	876,7	469,0	2188,3	1621,7	445,0
Soliditetsgrad	91,6	27,0	27,1	20,1	1,7
Egenkapitalforrentning	-16,8	-48,2	-26,9	-3,8	-70,2
Personale					
Gennemsnitlig antal fuldtidsbeskæftigede	17	17	17	15	10

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

Resultatopgørelsen for 2024 udviser et underskud på 81.241 t.kr. mod et underskud på 113.622 t.kr. sidste år, og virksomhedens balance pr. 31. december 2024 udviser en egenkapital på 707.844 t.kr.

Årets resultat er væsentligt påvirket af nedskrivning af kapitalandele.

Ikano Bolig startede sin drift ultimo 2017. Virksomheden har i 2024 udviklet sig planmæssigt på trods af et svært marked. Ikano Bolig ejer investeringsejendomme i Hillerød (84 lejligheder) og i Greve (134 rækkehuse).

Ikano Bolig har i året modtaget koncerntilskud på 530 mio. kr. Ikano Bolig har i 2024 givet 150 mio. kr. i tilskud til datterselskaber. Årets resultat af den primære drift er som forventet.

Forventet udvikling

Ikano Bolig forventer fortsat at udvikle boligprojekter både til salg og til egen portefølje af udlejningsboliger. Ikano Bolig og dets datterselskaber har en samlet grundportefølje svarende til ca. 2.000 lejligheder og rækkehuse, primært beliggende i hovedstadsområdet, til fremtidigt salg eller udlejning.

Ved udgangen af 2024 omfatter porteføljen af udlejningsboliger et samlet areal på ca. 22.000 m². Der er en stor efterspørgsel på lejeboliger, og det forventes derfor, at tomgangen forbliver meget lav, hvilket sikrer en stabil lejeindtægt i 2025.

Resultatet før finansielle poster for 2025, forventes positivt at udgøre ca. 30 mio. kr.

Markedet for ejerboliger vurderes fortsat at være præget af usikkerhed.

Kapitalberedskab

Ledelsen er opmærksom på likviditeten i selskabet og monitorerer kapitalberedskabet på løbende basis. Selskabet har modtaget en ekstern kredit facilitet på 90 mio. kr. med udløb 30. oktober 2026. Selskabet indgår desuden i cashpool-ordning med øvrige danske concernselskaber, og ledelsen vurderer herudover om der kan opstå behov for finansiell 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 efter balancedagen ikke indtruffet begivenheder af væsentlig karakter i forhold til selskabets normale drift.

Finansielle risici

Prisrisici

Brugen af byggematerialer indebærer risiko for prisstigninger og leveranceusikkerhed. Dette søges afdækket ved indgåelse af fastprisaftaler med entreprenører. Dog kan disse aftaler reguleres ved væsentlige ændringer i råvarepriser og risikoen kan derfor ikke elimineres fuldstændigt.

Renterisici

Ikano Bolig's gæld til moderselskabet er blevet indfriet i 2024. Selskabet har dermed ikke længere intern gæld med variabel rente og eksponeret for 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 2024 var målet 9 kg CO₂eq/m²/år og det opnåede resultat blev 4,3 kg/CO₂eq/m²/år, der alene kommer fra opgørelsen af den sidste del af i alt 62 rækkehuse beliggende på Faldeksærmsvej i Værløse. Det lave CO₂ aftryk skyldes at byggeriet er opført i træbaseret konstruktionsprincip.

Målet for 2025 er 8 kg CO₂eq/m²/år i gennemsnit for de realiserede byggerier.

Ledespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for Ikano Bolig A/S 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:

.....
René Frank Brandt

Bestyrelse:

.....
Carola Lavén
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 2024, 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 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 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 regnskabsbrugere 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	6.346.389	-	1.345.608
3	Personaleomkostninger	19.306.189	-	16.770.720
	Afskrivning af materielle anlægsaktiver	17.513	-	21.864
	Resultat før finansielle poster	12.977.313	-	18.138.192
	Nedskrivninger af finansielle anlægsaktiver	69.000.000	-	91.000.000
4	Finansielle indtægter	27.811.956		22.121.890
5	Finansielle omkostninger	30.479.525	-	32.970.611
	Resultat før skat	84.644.881	-	119.986.913
6	Skat af årets resultat	3.403.469		6.365.364
	Årets resultat	81.241.412	-	113.621.549

Balance

Note	Kr.	2024	2023
	AKTIVER		
	Anlægsaktiver		
	8 Materielle anlægsaktiver		
	Andre anlæg, driftmateriel og inventar	52.500	13
	Materielle anlægsaktiver i alt	52.500	13
	9 Finansielle anlægsaktiver		
	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	238.296.915	157.296.915
	Finansielle anlægsaktiver i alt	238.296.915	157.296.915
	Anlægsaktiver i alt	238.349.415	157.296.928
	Omsætningsaktiver		
	Varebeholdninger		
	Varer under fremstilling	109.923.399	244.934.813
		109.923.399	244.934.813
	Tilgodehavender		
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	16.366	0
10	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	407.537.238	527.288.533
11	Udskudt skatteaktiv	3.403.469	6.368.671
	Andre tilgodehavender	13.026.012	4.630.987
		423.983.086	538.288.191
	Likvide beholdninger	0	24.549.666
	Omsætningsaktiver i alt	533.906.485	807.772.670
	AKTIVER I ALT	772.255.900	965.069.598

Balance

Note	Kr.	2024	2023
	PASSIVER		
	Egenkapital		
12	Aktiekapital	1.000.000	1.000.000
	Overført resultat	706.844.421	258.085.833
	Egenkapital i alt	707.844.421	259.085.833
	Hensatte forpligtelser		
13	Garantiforpligtelser	3.552.724	3.749.355
		3.552.724	3.749.355
14	Langfristede forpligtelser		
	Gæld til tilknyttede virksomheder	0	530.000.000
		0	530.000.000
	Kortfristede forpligtelser		
	Gæld til banker	43.889.785	140.000.000
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	1.950.378	14.320.823
	Anden gæld	15.018.592	17.913.587
	Kortfristede forpligtelser i alt	60.858.755	172.234.410
	Forpligtelser i alt	64.411.479	705.983.765
	PASSIVER I ALT	772.255.900	965.069.598

1 Anvendt regnskabspraksis

2 Kapitalberedskab

3 Personaleomkostninger

7 Resultatdisponering

15 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

16 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

17 Nærtstående parter

Egenkapitalopgørelse

Kr.	Aktiekapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2024	1.000.000	258.085.835	259.085.833
Koncerntilskud	0	530.000.000	530.000.000
Overført via resultatdisponering	0	-81.241.412	-81.241.412
Egenkapital 31. december 2024	1.000.000	706.844.422	707.844.421

Noter

Note 1 – Anvendt regnskabspraksis:

Årsrapporten for Ikano Bolig A/S for 2024 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en mellemstor klasse c-virksomhed.

I henhold til årsregnskabslovens § 86, stk. 4, er der ikke udarbejdet pengestrømsopgørelse, da dette er indeholdt i koncernregnskabet for Ikano Bolig AB.

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 nettorealisationsværdi 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 nettorealisationsværdien.

Noter

2 Kapitalberedskab

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

Selskabet har modtaget en ekstern kredit facilitet på 90 mio. kr. med udløb 30. oktober 2026.

Selskabet indgår desuden i cashpool-ordning med øvrige danske concernselskaber, og ledelsen vurderer herudover om der kan 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.

	2024	2023
3 Personaleomkostninger		
Lønninger	15.722.584	12.839.610
Pensioner	1.393.153	1.413.796
Andre omkostninger til social sikring	2.190.451	2.517.314
	<u>19.306.189</u>	<u>16.770.720</u>
Gennemsnitligt antal fuldtidsbeskæftigede	17	17

Gager til direktionen samt honorar til bestyrelsen udgjorde i 2024 ca. 2.575 tkr. mod 3.045 tkr. i 2023.

	2024	2023
4 Finansielle indtægter		
Renteindtægter til tilknyttede virksomheder	27.519.253	26.259.707
Andre finansielle indtægter	292.703	6.710.904
	<u>27.811.956</u>	<u>32.970.611</u>

	2024	2023
5 Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	22.508.201	26.259.707
Andre finansielle omkostninger	7.971.324	6.710.904
	<u>30.479.525</u>	<u>32.970.611</u>

6 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	- 3.424.839	- 6.368.671
Årets regulering af udskudt skat	0	3.307
Regulering vedrørende tidligere år	21.370	0
	<u>- 3.403.469</u>	<u>- 6.365.364</u>

	2024	2023
7 Resultatdisponering		
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat	- 81.241.412	- 113.621.549
	<u>- 81.241.412</u>	<u>- 113.621.549</u>

8 Materielle anlægsaktiver

kr.

Kostpris 1. januar 2024

Årets tilgange

Kostpris 31. december 2024

Af- og nedskrivninger 1. januar 2024

Afskrivninger

Af- og nedskrivninger 31. december 2024

Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024

**Andre anlæg,
driftsmateriel og
inventar**

109.336

70.000

179.336

109.323

17.513

126.836

52.500

9 Finansielle anlægsaktiver

	Kapitalandele i datter-virksomheder
Kostpris 1. januar 2024	298.446.915
Tilgang i årets løb	150.000.000
Kostpris 31. december 2024	448.446.915
Værdiregulering 1. januar 2024	-141.150.000
Årets reguleringer	-69.000.000
Værdiregulering 31. december 2024	- 210.150.000
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024	238.296.915

Kapitalandele i dattervirksomheder specificeres således:

Navn	Hjemsted	Selskabs-kapital	Stemme- og ejerandel	Egenkapital	Årets resultat
Ikano Bolig Hillerød ApS	Glostrup	40.000	100%	26.986.499	- 3.904.898
Ikano Bolig Valby ApS	Glostrup	40.000	100%	14.826.864	- 5.204.773
Ikano Bolig Frederikssund ApS	Glostrup	1.000.000	100%	6.718.492	- 3.993.401
Ikano Bolig Ballerup ApS	Glostrup	40.000	100%	21.946.143	- 7.121.370
Ikano Bolig Greve ApS	Glostrup	40.000	100%	13.606.118	- 2.159.875
Ikano Bolig Greve2 ApS	Glostrup	40.000	100%	56.373.958	- 2.552.557
		1.200.000		140.458.074	- 24.936.874

10 Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder

	2024	2023
Intercompany mellemværende	- 5.302.635	9.526.721
Tilgodehavende i cashpool ordning	412.839.874	517.761.812
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder i alt	407.537.238	527.288.533

11 Udskudt skateaktiv

Udskudt skat 1. januar	6.368.671	0
Udnyttet indenfor sambeskatningen	-6.368.671	0
Årets regulering af udskudt skat	3.403.469	6.368.671
Udskudt skatteaktiv 31. december	3.403.469	6.368.671

12 Aktiekapital

Virksomhedens aktiekapital har uændret været 1.000.000 kr.

	2024	2023
13 Hensatte forpligtelser		
Garanti forpligtelser 1. januar	3.749.355	4.782.417
Hensat i året	0	0
Anvendt i året	- 196.631	- 1.033.062
Garanti forpligtelser 31. december	3.552.724	3.749.355

Garanti forpligtelser omfatter 1 og 5 års garanti på afleverede byggerier og forventes afviklet løbende over 1-5 år efter aflevering.

14 Langfristede forpligtigelser

	2024	2023
Gæld til tilknyttede virksomheder	0	530.000.000
	<u>0</u>	<u>530.000.000</u>

15 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har stillet garantier for i alt DKK 39,3 mio. relateret til et byggeprojekt i Høje Taastrup.

Garantierne er stillet over for Høje Taastrup Kommune via en garantiramme på DKK 53 mio., hvoraf DKK 39,3 mio. er udnyttet.

Der er ikke yderligere pantsætninger eller sikkerhedsstillelser.

16 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 administrationselskab 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 administrationselskab.

Andre økonomiske forpligtelser

Leje- og leasingforpligtelser udgør ca. 5,3 mio kr. pr. 31. december 2024, hvoraf ca 1,9 mio kr. forfalder i 2025

17 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 2024 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 Bostadsutveckling AB	Ikano Bolig Frederikssund ApS	Ikano SA
Ikano Bolig Valby ApS	74.421				
Ikano Bolig Frederikssund ApS	3.823.532				
Ikano Bolig Hillerød ApS	5.545.752				
Ikano Bolig Ballerup ApS	312.500				
Ikano Bolig Greve ApS	299.338				
Ikano Bolig Greve 2 ApS	4.699.325				
Ikano Bolig A/S		5.459.715	737.861	9.484.895	101.452

Vederlag til modervirksomhedens direktion og bestyrelse fremgår af note 3.

Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder fremgår af balancen og renter fremgår af note 4 og 5.

Koncerttilskud fremgår af egenkapitalsopgørelsen og kapitalforhøjelser fremgår af note 9