

# **Ikano Bolig Valby ApS**

Stationsparken 25, 1. tv, 2600 Glostrup

Cvr-nr. 40 98 60 65

## **Årsrapport 2023**

**1. januar – 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 Valby ApS  
Adresse, postnr., by Stationsparken 25, 1. tv., 2600 Glostrup

Cvr-nr. 40 98 60 65  
Stiftet 5. december 2019  
Hjemstedskommune Glostrup  
Regnskabsår 1. januar – 31. december

Hjemmeside [www.ikanobolig.dk](http://www.ikanobolig.dk)

E-mail [hej@ikanobolig.dk](mailto: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**

Selskabets resultatopgørelse for perioden udviser et negativt resultat på 5.309.449 kr., og selskabets balance udviser pr. 31. december 2023 en egenkapital på 31.638 kr.

Årets resultat er i overensstemmelse 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.

### **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 Valby ApS. for regnskabsåret 1. januar - 31. december 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 1. januar - 31. december 2023.

Det er desuden 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

.....  
Roger Lars-Göran Johansson

.....  
René Frank Brandt

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

### Til kapitalejerne af Ikano Bolig Valby ApS

#### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ikano Bolig Valby ApS for regnskabsåret 1. januar – 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 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 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 2024.

### **KPMG**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 25 57 81 98

Henrik Y. Jensen  
Statsautoriseret revisor  
Mne35442

## Resultatopgørelse

| Note                                   | Kr.                      | 2023          | 2022      |
|--|--------------------------|---------------|-----------|
|  | <b>Bruttoresultat</b>    | - 1.274.623 - | 62.481    |
| 2                                      | Finansielle omkostninger | - 5.531.680 - | 2.280.691 |
|  | <b>Resultat før skat</b> | - 6.806.303 - | 2.343.172 |
| 3                                      | Skat af årets resultat   | 1.496.854     | 513.156   |
|  | <b>Årets resultat</b>    | - 5.309.449 - | 1.830.016 |
| <b>Forslag til resultatdisponering</b> |                          |               |           |
|  | Overført resultat        | - 5.309.449 - | 1.830.016 |
|  |                          | - 5.309.449 - | 1.830.016 |

## Balance

| Note | Kr.   | 2023               | 2022               |
|------|---|--------------------|--------------------|
|      | <b>AKTIVER</b>                              |                    |                    |
|      | <b>Anlægsaktiver</b>                        |                    |                    |
| 5    | <b>Materielle anlægsaktiver</b>             |                    |                    |
|      | Investeringsejendomme under udførelse       | 117.210.018        | 116.762.893        |
|      | Materielle anlægsaktiver i alt              | 117.210.018        | 116.762.893        |
|      | <b>Anlægsaktiver i alt</b>                  | <b>117.210.018</b> | <b>116.762.893</b> |
|      | <b>Omsætningsaktiver</b>                    |                    |                    |
|      | <b>Tilgodehavender</b>                      |                    |                    |
|      | Tilgodehavende sambeskatningsbidrag         | 1.496.854          | 513.156            |
|      | Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder | 2.100.000          | 0                  |
|      | Andre tilgodehavender                       | 12.391             | 1.023.729          |
|      |   | 3.609.245          | 1.536.885          |
|      | <b>Omsætningsaktiver i alt</b>              | <b>3.609.245</b>   | <b>1.536.885</b>   |
|      | <b>AKTIVER I ALT</b>                        | <b>120.819.263</b> | <b>118.299.778</b> |
|      | <b>PASSIVER</b>                             |                    |                    |
|      | <b>Egenkapital</b>                          |                    |                    |
| 6    | Selskabskapital                             | 40.000             | 40.000             |
|      | Overført resultat                           | - 8.362            | 3.201.087          |
|      | <b>Egenkapital i alt</b>                    | <b>31.638</b>      | <b>3.241.087</b>   |
|      | <b>Hensatte forpligtelser</b>               |                    |                    |
|      | Udskudt skat                                | 905.397            | 905.397            |
|      |   | 905.397            | 905.397            |
|      | <b>Kortfristede forpligtelser</b>           |                    |                    |
|      | Leverandører af varer og tjenesteydelser    | 15.000             | 314                |
| 7    | Gæld til tilknyttede virksomheder           | 119.867.228        | 114.152.980        |
|      |   | 119.882.228        | 114.153.294        |
|      | <b>Forpligtelser i alt</b>                  | <b>120.787.625</b> | <b>115.058.691</b> |
|      | <b>PASSIVER I ALT</b>                       | <b>120.819.263</b> | <b>118.299.778</b> |

1 Anvendt regnskabspraksis

2 Personaleomkostninger

8 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

9 Nærtstående parter

## Egenkapitalopgørelse

| Kr.                              | Selskabskapital |   | Overført resultat |   | I alt     |
|----------------------------------|-----------------|---|-------------------|---|-----------|
| Egenkapital 1. januar 2022       | 40.000          | - | 2.968.897         | - | 2.928.897 |
| Koncerntilskud                   | 0               |   | 8.000.000         |   | 8.000.000 |
| Overført via resultatdisponering | 0               | - | 1.830.016         | - | 1.830.016 |
| Egenkapital 31. december 2022    | 40.000          |   | 3.201.087         |   | 3.241.087 |

| Kr.                              | Selskabskapital |   | Overført resultat |   | I alt     |
|----------------------------------|-----------------|---|-------------------|---|-----------|
| Egenkapital 1. januar 2023       | 40.000          |   | 3.201.087         |   | 3.241.087 |
| Koncerntilskud                   | 0               |   | 2.100.000         |   | 2.100.000 |
| Overført via resultatdisponering | 0               | - | 5.309.449         | - | 5.309.449 |
| Egenkapital 31. december 2023    | 40.000          | - | 8.362             |   | 31.638    |

## Noter

### 1 Anvendt regnskabspraksis

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

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som 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 finansiell 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 eksklusiv 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 administrationselskabet, ligesom sambeskattede selskaber med restskat som maksimum betaler et tillæg i henhold til de gældende satser for rentetillæg til administrationselskabet.

### Balancen

#### Investeringsjendomme under opførsel

Investeringsjendomme under opførsel 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.

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

Investeringsjendomme under opførsel måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inklusive købsomkostninger. Kostprisen for egne opførte investeringsjendomme under udførelse omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen, herunder købsomkostninger og indirekte omkostninger til lønforbrug, materiale, komponenter og underleverandører indtil det tidspunkt, hvor aktivet bliver taget i brug.

#### 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.

## 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

### Udskutte skatteaktiver og -forpligtigelser

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

### Andre gældsforpligtigelser

Andre gældsforpligtigelser måles til nettorealiseringsværdien.

## 2 Personaleomkostninger

Der er ingen ansatte i virksomheden.

| kr.  | 2023             | 2022             |
|--|------------------|------------------|
| <b>3 Finansielle omkostninger</b>              |                  |                  |
| Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder | 5.529.258        | 2.279.661        |
| Andre finansielle omkostninger                 | 2.423            | 1.030            |
|  | <u>5.531.680</u> | <u>2.280.691</u> |
| <b>4 Skat af årets resultat</b>                |                  |                  |
| Tilgodehavende sambeskatningsbidrag            | 1.496.854 -      | 513.156          |
|  | <u>1.496.854</u> | <u>513.156</u>   |

## 5 Materielle anlægsaktiver

kr.

Kostpris 1. januar 2023

Tilgang i året

Kostpris 31. december 2023

**Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023**

**Investerings-  
ejendomme under  
udførelse**

116.762.893

447.125

117.210.018

117.210.018

### Investeringsejendomme til kostpris

Investeringsejendomme omfatter en ca 21.000 m<sup>2</sup> stor grund beliggende i Valby med mulighed for opførelse af boliger.

Selskabet forventer at udvikle og opføre boliger på grunden.

Ejendommen er optaget til kostpris inkl. tidlige projektudviklingsomkostninger.

## 6 Selskabskapital

Virksomhedens kapital er 40.000 kr.

| 7 Gæld til tilknyttede virksomheder            | 2023               | 2022               |
|--|--------------------|--------------------|
| Intercompany gæld                              | 0                  | 1.308.383          |
| Gæld i cashpool ordning                        | 119.867.228        | 112.844.597        |
| <b>Gæld til tilknyttede virksomheder i alt</b> | <b>119.867.228</b> | <b>114.152.980</b> |

## 8 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

### Andre eventualforpligtelser

Selskabet er 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.

Der påviler selskabet en momsreguleringsforpligtigelse på DKK 27.400.000 som forfalder ved opførelse af boliger.

## 9 Nærtstående parter

### Oplysning om koncernregnskaber hvori selskabet indgår:

| Modervirksomhed | Hjemsted       | Rekvirering af modervirksomhedens koncernregnskab |
|-----------------|----------------|---|
| Ikano Bostad AB | Malmø, Sverige | Hyllie Boulevard 27, 215 32,<br>Malmø Sverige     |

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