



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 990 874 859
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: IKEA EIENDOM HOLDING AS
Forretningsadresse: Nesbruveien 42
1396 BILLINGSTAD

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.09.2024 - 31.08.2025

Konsern

Morselskap i konsern: Ja
Konsernregnskap lagt ved: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Nei
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Inger Helene Østby
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 12.12.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2025: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2024: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2025

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 04.03.2026



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
RESULTATREGNSKAP			
Kostnader			
Annen driftskostnad	2	513 655	643 128
Sum kostnader		513 655	643 128
Driftsresultat		-513 655	-643 128
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap		183 023 279	53 000 000
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		3 146 001	4 350 493
Annen finansinntekt			
Sum finansinntekter		186 169 281	57 350 493
Nedskrivning av finansielle eiendeler			22 056 560
Rentekostnad til foretak i samme konsern		2 558 301	
Annen finanskostnad		10	2 198
Sum finanskostnader		2 558 310	22 058 757
Netto finans		183 610 970	35 291 736
Resultat før skattekostnad		183 097 315	34 648 608
Skattekostnad på resultat	3	35 771 409	815 137
Årsresultat		147 325 906	33 833 471
Årsresultat etter minoritetsinteresser		147 325 906	33 833 471
Totalresultat		147 325 906	33 833 471
Overføringer og disponeringer			
Ordinært utbytte	4	130 000 000	180 000 000
Overført til/fra annen egenkapital	4	17 325 906	-146 166 530
Sum overføringer og disponeringer		147 325 906	33 833 470



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	3	237 094	131 368
Sum immaterielle eiendeler		237 094	131 368
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	5	2 314 888 091	2 144 985 239
Sum finansielle anleggsmidler		2 314 888 091	2 144 985 239
Sum anleggsmidler		2 315 125 185	2 145 116 606
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Konsernfordringer	6	267 334 207	184 223 246
Sum fordringer		267 334 207	184 223 246
Sum omløpsmidler		267 334 207	184 223 246
SUM EIENDELER		2 582 459 392	2 329 339 852
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital (1000 aksjer á NOK 2 200)	4, 7	2 200 000	2 200 000
Annen innskutt egenkapital	4	2 155 111 559	2 139 790 457
Sum innskutt egenkapital		2 157 311 559	2 141 990 457
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	4	20 207 904	2 881 997
Udisponert resultat			
Sum opptjent egenkapital		20 207 904	2 881 998



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
Sum egenkapital		2 177 519 462	2 144 872 454
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Langsiktig lån til foretak i samme konsern	6	54 375 000	
Sum annen langsiktig gjeld		54 375 000	
Sum langsiktig gjeld		54 375 000	0
Kortsiktig gjeld			
Betalbar skatt	3		
Utbytte		130 000 000	180 000 000
Kortsiktig konserngjeld		220 542 417	4 465 886
Annen kortsiktig gjeld		22 512	1 512
Sum kortsiktig gjeld		350 564 930	184 467 398
Sum gjeld		404 939 930	184 467 398
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 582 459 392	2 329 339 852



KPMG AS
Dronning Eufemias gate 6A
P.O. Box 7000 Majorstuen
N-0306 Oslo

Telephone +47 45 40 40 63
Internet www.kpmg.no
Enterprise 935 174 627 MVA

Til generalforsamlingen i IKEA Eiendom Holding AS

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for IKEA Eiendom Holding AS som består av balanse per 31. august 2025, resultatregnskap og kontantstrømpstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. august 2025, og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av selskapet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for informasjonen i årsberetningen og annen øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker verken informasjonen i årsberetningen eller annen øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese årsberetningen og annen øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom årsberetningen, annen øvrig informasjon og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt informasjon i årsberetningen og annen øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom årsberetningen eller annen øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Basert på kunnskapen vi har opparbeidet oss i revisjonen, mener vi at årsberetningen

- er konsistent med årsregnskapet og
- inneholder de opplysninger som skal gis i henhold til gjeldende lovkrav.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik internkontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder

Offices in:

© KPMG AS, a Norwegian limited liability company and a member firm of the KPMG global organization of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee. All rights reserved.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Oslo	Elverum	Mo i Rana	Tromsø
Alta	Finnsnes	Molde	Trondheim
Arendal	Hamar	Sandefjord	Tynset
Bergen	Haugesund	Stavanger	Ulsteinvik
Bode	Knarvik	Stord	Ålesund
Drammen	Kristiansand	Straume	

Perneo Dokumentnøkkel: NOMZT-352OG-NNIT4K-CV8NA-KAIFE-LJVN3



vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskapets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i regnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av internkontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av selskapets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om selskapets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapet ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Oslo, 11. desember 2025

KPMG AS

Øivind Karlsen
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: NOMZT-35ZOG-NNT4K-CV8NA-KA/PE-LJVN3



PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Øivind Karlsen

Statsautorisert revisor

På vegne av: KPMG AS

Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5997-4-377389

IP: 80.232.xxx.xxx

2025-12-11 13:19:58 UTC



QES



Penneo Dokumentnøkkel: NOMZT-352OG-NNT4K-CV8VA-KA1PE-LJVN3

Dette dokumentet er signert digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglest med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se <https://eud.penneo.com>.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørens digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.



DocuSign Envelope ID: 0D268AE4-4D62-4804-B886-FB6182D01B49

Årsregnskap og årsberetning

IKEA EIENDOM HOLDING AS

31. august 2025





DocuSign Envelope ID: 0D268AE4-4D62-4804-B886-FB6182D01B49

IKEA EIENDOM HOLDING AS Styrets årsberetning 2024/2025

Virksomheten/ fremtidig utvikling

Virksomheten består i å eie og leie ut eiendommer til IKEA AS gjennom heleide datterselskap. IKEA Eiendom Holding AS og datterselskapene kjøper tjenester fra IKEA AS for drift av eiendomsmassen og eiendomsutvikling.

Selskapet er eier av, gjennom heleide datterselskap, syv IKEA-varehus eiendommer i Norge lokalisert i Oslo, Asker, Bergen, Stavanger, Trondheim, Lillesand og Ringsaker samt et lagerbygg i Vestby. I tillegg eier Selskapet gjennom heleide datterselskap tomt i Stavanger, Oslo og Vestby.

Selskapets forretningskontor ligger i Asker. Selskapets regnskapsår er fra 1. september til 31. august.

Fortsatt drift

I samsvar med Regnskapslovens § 2-2 bekreftes det at forutsetningene for fortsatt drift er til stede. Selskapet er i en sunn økonomisk og finansiell stilling. IKEA-varehus eiendommene samt lagerbygget er leid ut til IKEA AS gjennom langsiktige leiekontrakter. IKEA AS har levert et tilfredsstillende resultat for FY25.

Ansatte/ ansvarsforsikring styremedlemmer

Selskapet har ikke ansatte.

Ingka-Gruppen har tegnet styre- og lederansvarsforsikring for hele Ingka-Gruppen og alle deres datterselskaper. Den globale forsikringen dekker det rettslige erstatningsansvaret som individuelle styremedlemmer eller ledelsen kan pådra seg, basert på deres tidligere, nåværende og fremtidige handlinger på vegne av Ingka-Gruppen. Forsikringen er tegnet hos Zurich og utgjør 225 millioner euro per år. Forsikringen er uten egenandel for de forsikrede.

Ytre miljø

Virksomheten forurenser i ubetydelig grad det ytre miljø. Gjennom bærekraftstrategien «People and Planet positive» har IKEA forpliktet seg til å lede an i endringen mot en mer bærekraftig verden, og i Norge jobbes det systematisk for å bidra til dette lokalt.

Åpenhetsloven

IKEA Norge har et Aktsomhetsvurderingsforum hvor samtlige medlemmer er fra IKEA Norge sin ledergruppe, samt de ansvarlige for hver hovedkategori 1-4.

De fire hovedkategorier er:

1. Direct Material & Services (Leverandørkjede utenfor Norge)
2. Indirect Material & Services (Leverandørkjede innenfor Norge)
3. Internt (ansatte, arbeidsmiljø og miljø)
4. Lokalsamfunn (mennesker og miljø)

Aktsomhetsvurderingsforum, som ledes av Administrerende direktør, møtes hvert tertial og gjennomgår alle risikoer identifisert i hovedkategoriene. Det gjøres en felles vurdering over helhetlig risikobilde for IKEA Norge og en prioritering av arbeidet for å forebygge negativ påvirkning på mennesker, samfunn og miljø.



DocuSign Envelope ID: 0D268AE4-4D62-4804-B886-FB6182D01B49

IKEA EIENDOM HOLDING AS Styrets årsberetning 2024/2025

Rapporten var tilgjengelig på [IKEA.no](https://www.ikea.no) 30.juni 2025: [Åpenhetsloven – menneskerettigheter og arbeidsforhold - IKEA](#).

Konsernregnskap

Det utarbeides ikke konsernregnskap. Selskapet med underliggende datterselskap er konsolidert inn i konsernregnskapet til INGKA Holding B.V. Dette regnskapet kan fås utlevert ved henvendelse til IKEA Eiendom Holding AS, Nesbruveien 42, 1396 Billingstad.

Redegjørelse for årsregnskapet

Driftsresultatet i regnskapsåret utgjør NOK -513 655 og årsresultatet er NOK 147 325 906. I FY25 er konsernbidrag mellom datterselskap gitt via IKEA Eiendom Holding AS.

Selskapet kjøpte i januar 2025 alle aksjene i Kaggen Gård AS som eier tomt i Oslo. Oppkjøpet ble finansiert med et langsiktig lån fra Fami Ltd, et selskap i Ingka gruppen.

Etter styrets oppfatning gir årsregnskapet en rettvise oversikt over utvikling og resultatet av virksomheten og dens stilling.

Markedsrisiko/ kredittrisiko og likviditetsrisiko

Selskapets datterselskapers eiendommer er undergitt langsiktige leiekontrakter med IKEA AS, og er derfor er ikke spesielt utsatt for endringer i generell markedsleie.

Selskapet er eksponert for endringer i rentenivået ved at langsiktig lån fra selskap i samme konsern og mellomværende knyttet til konsernkontoordning har flytende rente.

Likviditeten i Selskapet vurderes som god og det er ikke besluttet å innføre tiltak som endrer likviditetsrisiko.

Resultatdisponering

Styret foreslår at årsresultatet disponeres som følger:

Avsatt til utbytte	NOK 130 000 000
Overført til annen egenkapital	NOK 17 325 906
Totalt	NOK 147 325 906

5. desember 2025

Styret for IKEA Eiendom Holding AS

Signed by:

8F25C20FE728473
Reza Safabakhsh Shomali
styremedlem

Signed by:

BD41500298C40B...
Valery Christine Denise Henriquez
styremedlem



DocuSign Envelope ID: 0D268AE4-4D62-4804-B886-FB6182D01B49

IKEA EIENDOM HOLDING AS

Resultatregnskap

NOTE	DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	01/09/2024 - 31/08/2025	01/09/2023 - 31/08/2024
	Driftsinntekt	0	0
	Sum driftsinntekter	0	0
2	Annen driftskostnad	-513 655	-643 128
	Sum driftskostnader	-513 655	-643 128
	Driftsresultat	-513 655	-643 128
FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER			
	Inntektført utbytte / konsernbidrag fra dattersel:	183 023 279	53 000 000
	Renteinntekt fra foretak i samme konsern	3 146 001	4 350 493
	Annen finansinntekt	0	0
	Nedskrivning av finansielle eiendeler	0	-22 056 560
	Rentekostnad til foretak i samme konsern	-2 558 301	0
	Annen finanskostnad	-10	-2 198
	Netto finansresultat	183 610 970	35 291 736
	Ordinært resultat før skattekostnad	183 097 315	34 648 608
3	Skattekostnad på ordinært resultat	-35 771 409	-815 137
	Ordinært resultat	147 325 906	33 833 471
	ÅRSRESULTAT	147 325 906	33 833 471
OVERFØRINGER			
4	Avsatt til utbytte	130 000 000	180 000 000
4	Utbytte fra annen innskutt egenkapital	0	-180 000 000
4	Overført til/fra annen egenkapital	17 325 906	33 833 471
	Sum overføringer	147 325 906	33 833 471



DocuSign Envelope ID: 0D268AE4-4D62-4804-B886-FB6182D01B49

IKEA EIENDOM HOLDING AS

Balanse

NOTE	EIENDELER	31/08/2025	31/08/2024
	Anleggsmidler		
	Immaterielle eiendeler		
3	Utsatt skattefordel	237 094	131 368
	Sum immaterielle eiendeler	<u>237 094</u>	<u>131 368</u>
	Finansielle anleggsmidler		
5	Investering i datterselskap	2 314 888 091	2 144 985 239
	Sum finansielle anleggsmidler	<u>2 314 888 091</u>	<u>2 144 985 239</u>
	Sum anleggsmidler	<u>2 315 125 185</u>	<u>2 145 116 607</u>
	Omløpsmidler		
6	Fordringer på annet foretak i samme konsern	267 334 207	184 223 246
	Sum fordringer	<u>267 334 207</u>	<u>184 223 246</u>
	Sum omløpsmidler	<u>267 334 207</u>	<u>184 223 246</u>
	SUM EIENDELER	<u>2 582 459 392</u>	<u>2 329 339 853</u>



DocuSign Envelope ID: 0D268AE4-4D62-4804-B886-FB6182D01B49

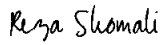
IKEA EIENDOM HOLDING AS

Balanse

NOTE	EGENKAPITAL OG GJELD	31/08/2025	31/08/2024
	Egenkapital og gjeld		
	Innskutt egenkapital		
4, 7	Aksjekapital (1000 aksjer á NOK 2.200)	2 200 000	2 200 000
4	Annen innskutt egenkapital	2 155 111 559	2 139 790 457
	Sum innskutt egenkapital	<u>2 157 311 559</u>	<u>2 141 990 457</u>
	Opptjent egenkapital		
4	Annen egenkapital	20 207 903	2 881 997
	Sum opptjent egenkapital	<u>20 207 903</u>	<u>2 881 997</u>
	Sum egenkapital	<u>2 177 519 462</u>	<u>2 144 872 454</u>
	Avsetning for forpliktelseser		
6	Langsiktig lån til foretak i samme konsern	54 375 000	0
	Sum avsetning for forpliktelseser	<u>54 375 000</u>	<u>0</u>
	Kortsiktig gjeld		
	Avsatt til konsernbidrag	200 669 047	4 305 886
	Avsatt utbytte	130 000 000	180 000 000
	Gjeld til foretak i samme konsern	19 873 370	160 000
3	Betalbar skatt	0	0
	Annen kortsiktig gjeld	22 510	1 512
	Sum kortsiktig gjeld	<u>350 564 927</u>	<u>184 467 398</u>
	Sum gjeld	<u>404 939 927</u>	<u>184 467 398</u>
	SUM EGENKAPITAL OG GJELD	<u>2 582 459 392</u>	<u>2 329 339 852</u>

5. desember 2025

I styret for IKEA EIENDOM HOLDING AS

Signed by:

8F29C20FE728473...
Reza Safabakhsh Shomali
styreleder

Signed by:

3D415002986C40B...
Valery Christine Denise Henriquez
styremedlem



DocuSign Envelope ID: 0D268AE4-4D62-4804-B886-FB6182D01B49

IKEA EIENDOM HOLDING AS

Kontantstrømoppstilling

	01/09/2024 - 31/08/2025	01/09/2023 - 31/08/2024
KONTANTSTRØMMER FRA OPERASJONELLE AKTIVITETER:		
Ordinært resultat før skattekostnad	183 097 315	34 648 608
Resultatført konsernbidrag og utbytte	-183 023 279	-53 000 000
Betalt skatt	0	-1 023 609
Nedskrivning aksjer/fordring i/på datterselskap	0	22 056 560
Endringer i konsernmellomværender, ekskl konsernkontoordning og utbytte	-14 095 023	31 774 002
Endring i andre kortsiktige fordringer og kortsiktig gjeld	20 998	-148 488
Netto kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter	-13 999 989	34 307 073
KONTANTSTRØMMER FRA INVESTERINGSAKTIVITETER:		
Utbetalt ved kjøp av aksjer	-47 380 995	0
Innbetalt konsernbidrag og utbytte	53 000 000	44 000 000
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	5 619 005	44 000 000
KONTANTSTRØMMER FRA FINANSIERINGSAKTIVITETER:		
Utbetalt utbytte og konsernbidrag	-184 305 886	0
Netto endring andel lån klassifisert langsiktig	54 375 000	0
Netto endring i konsernkontoordning	138 311 868	-78 307 073
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	8 380 982	-78 307 073
Netto endring i bankinnskudd, kontanter og lignende	0	0
Beholdning av bankinnskudd, kontanter og lignende IB	0	0
Beholdning av bankinnskudd, kontanter og lignende pr 31.08.	0	0



DocuSign Envelope ID: 0D268AE4-4D62-4804-B886-FB6182D01B49

IKEA EIENDOM HOLDING AS

Noter til regnskapet 2024/2025

Note 1 Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven av 1998 og god regnskapsskikk i Norge. Selskapet har som de øvrige selskapene i IKEA konsernet avvikende regnskapsår fra 01.09. til 31.08.

Hovedregel for vurdering og klassifisering av eiendeler og gjeld

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer som skal tilbakebetales innen ett år er klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er tilsvarende kriterier lagt til grunn.

Driftsmidler er vurdert til anskaffelseskost, med fradrag for planmessige avskrivninger. Dersom gjenvinnbart beløp av driftsmidler er lavere enn bokført verdi og verdifallet forventes ikke å være forbigående, er det foretatt nedskrivning til gjenvinnbart beløp. Driftsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig.

Fordringer klassifisert som anleggsmidler er balanseført til anskaffelseskost og nedskrevet til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående.

Omløpsmidler er vurdert til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Annen langsiktig gjeld og kortsiktig gjeld er vurdert til pålydende beløp.

Investering i datterselskap/ konsernregnskap

Investeringer i datterselskap er i morselskapet vurdert etter kostmetoden. Investeringen er vurdert til anskaffelseskost for aksjene med mindre nedskrivning har vært nødvendig. Det er foretatt nedskrivning til virkelig verdi når verdifallet ikke antas å være forbigående. Nedskrivninger er reversert når grunnlaget for nedskrivning ikke lenger er tilstede.

Utbytte og konsernbidrag fra datterselskapene er inntektsført som finansinntekt i avsetningsåret. I den grad utbytte og konsernbidrag overstiger tilbakeholdte resultater i egen eierperiode anses utdelingen som tilbakebetaling av kapital og er ført som reduksjon av investeringen. Som en forenkling er det ikke tatt hensyn til avskrivning på merverdi ved vurdering av inntektsføring av utbytte og konsernbidrag.

Det er ikke utarbeidet konsernregnskap. Selskapet med datterselskap er konsolidert inn i INGKA Holding B.V.

Inntekter

Inntekt regnskapsføres når den er opptjent, altså når krav på vederlag oppstår. Dette skjer når tjenesten ytes, i takt med at arbeidet utføres. Inntektene regnskapsføres med verdien av vederlaget på transaksjonstidspunktet.

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter og lignende inkluderer kontanter, bankinnskudd og andre betalingsmidler med forfallsdato som er kortere enn tre måneder fra anskaffelse.

Selskapet inngår i en konsernkontoordning med IKEA Handel og Eiendom AS som kontoeier. Innskudd/ trekk knyttet til konsernkontoordningen er klassifisert som kortsiktig konsernfordring/-gjeld.

Valuta

Pengeposter i utenlandsk valuta er i balansen omregnet til balansedagens kurs. Realiserte og urealiserte valutagevinster og -tap er klassifisert som finansielle poster.



DocuSign Envelope ID: 0D268AE4-4D62-4804-B886-FB6182D01B49

IKEA EIENDOM HOLDING AS Noter til regnskapet 2024/2025

Skatter

Skattekostnaden sammenstilles med regnskapsmessig resultat før skatt. Skatt knyttet til egenkapitaltransaksjoner er ført mot egenkapitalen. Skattekostnaden består av betalbar skatt (skatt på årets direkte skattepliktige inntekt) og endring i netto utsatt skatt. Skattekostnaden er fordelt på ordinært resultat og resultat av ekstraordinære poster i henhold til skattegrunnlaget. Utsatt skatt og utsatt skattefordel er presentert netto i balansen.

Kontantstrømoppstilling

Kontantstrømoppstillingen er utarbeidet etter indirekte metode.

Note 2 Lønnskostnad, antall ansatte, godtgjørelser, lån til ansatte mm

Lønnskostnad

Det er ingen ansatte i selskapet.

Det er ikke gitt lån eller sikkerhetsstillelse til fordel for daglig leder, styremedlemmer eller øvrig ansatte. Det er ikke utbetalt honorar til styret. Det er ikke avtale om sluttvederlag eller egen bonusordning for styremedlemmene.

Revisor

Godtgjørelse for revisjon utgjør NOK 47 760 eksklusiv mva (FY24 NOK 56 469).

Note 3 Skattekostnad

Årets skattekostnad fremkommer slik	2025	2024
Betalbar skatt	35 877 136	947 295
Endring i utsatt skatt	-105 727	-132 158
Skattekost /inntekt	35 771 409	815 137
Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skattekostnad	183 097 315	34 648 608
Nedskrivning finansielle eiendeler	0	22 056 560
Inntektført utbytte	-20 500 000	-53 000 000
Endring i midlertidige forskjeller	480 575	600 719
Skattepliktig inntekt resultatposter	163 077 890	4 305 886
Mottatt konsernbidrag ikke resultatført	37 591 157	0
Avgitt konsernbidrag	-200 669 047	-4 305 886
Skattepliktig inntekt	0	0
Betalbar skatt i balansen	0	0



DocuSign Envelope ID: 0D268AE4-4D62-4804-B886-FB6182D01B49

IKEA EIENDOM HOLDING AS Noter til regnskapet 2024/2025

Avstemming fra nominell til faktisk skattesats:	2025	2024
Ordinært resultat før skatt	183 097 315	34 648 608
Forventet inntektsskatt etter nominell skattesats (22%)	40 281 409	7 622 694
Skatteeffekten av følgende poster:		
Nedskrivning aksjer i datterselskap	0	4 852 443
Utbytte fra datterselskap	-4 510 000	-11 660 000
Skattekost /inntekt	35 771 409	815 137
Effektiv skattesats	19,54%	2,35%

Spesifikasjon av midlertidige forskjeller og underskudd til framføring, samt skatteeffekt av disse:

	2025		2024	
	Fordel	Forpliktelse	Fordel	Forpliktelse
Gevinst og tapskonto		1 922 301	0	2 402 876
Fordringer	3 000 000		3 000 000	0
Sum	3 000 000	1 922 301	3 000 000	2 402 876
Utsatt skatt fordel/forpliktelse	660 000	422 906	660 000	528 633
Netto utsatt fordel/forpl. i balansen	237 094		131 368	

Note 4 Egenkapital

	Aksjekapital	Annen innskutt egenkapital	Sum innskutt egenkapital
Egenkapital 31.08.24	2 200 000	2 139 790 457	2 141 990 457
Mottatt konsernbidrag		15 321 102	15 321 102
Egenkapital 31.08.25	2 200 000	2 155 111 559	2 157 311 559

Opptjent egenkapital	Opptjent egenkapital	Sum opptjent egenkapital
Opptjent egenkapital 31.08.24	2 881 997	2 881 997

Årets endring i opptjent egenkapital:

Årets resultat	147 325 906	147 325 906
Avsatt utbytte	-130 000 000	-130 000 000
Opptjent egenkapital 31.08.25	20 207 903	20 207 903



DocuSign Envelope ID: 0D268AE4-4D62-4804-B886-FB6182D01B49

IKEA EIENDOM HOLDING AS Noter til regnskapet 2024/2025

Note 5 Datterselskap

Firma	Ansk./ stift. tidspunkt	Forretnings- kontor	Stemme- andel	Eier- andel
Landbruksveien 2 AS	Aug. 2007	Asker	100,00%	100,00%
Grenseveien 2 AS	Aug. 2007	Asker	100,00%	100,00%
Strømsveien 303 AS	Aug. 2007	Asker	100,00%	100,00%
Nesbruveien 40 AS	Aug. 2007	Asker	100,00%	100,00%
Dalaveien AS	Aug. 2007	Asker	100,00%	100,00%
Forus-Nord AS	Aug. 2007	Asker	100,00%	100,00%
Snelledalen AS	Feb. 2008	Asker	100,00%	100,00%
Danebuåsen AS	Jun. 2009	Asker	100,00%	100,00%
Nydal Øst AS	Jun.2013	Asker	100,00%	100,00%
Størmåsan Lager AS	Sept.2016	Asker	100,00%	100,00%
Vestby Sør To AS	Jun.2017	Asker	100,00%	100,00%
Kaggen Gård AS	Jan.2025	Asker	100,00%	100,00%

Firma	Bokført verdi per 31.08.25	Årsresultat FY25	Egenkapital FY25
Landbruksveien 2 AS	391 989 785	23 349 150	168 218 040
Grenseveien 2 AS	356 338 643	18 621 698	55 370 376
Strømsveien 303 AS	608 250 560	30 976 661	259 732 960
Nesbruveien 40 AS	523 846 516	30 746 534	203 075 901
Dalaveien AS	20 278 414	11 839 222	157 317 177
Forus-Nord AS	46 062 476	-3 222 015	89 436 775
Snelledalen AS	100 120 000	20 737 543	111 646 761
Danebuåsen AS	7 049 545	-413 943	48 847 182
Nydal Øst AS	97 956 688	12 916 035	57 134 827
Størmåsan Lager AS	111 792 944	-30 252 451	272 299 733
Vestby Sør To AS	3 821 525	-741 027	3 080 497
Kaggen Gård AS	47 380 995	721 250	2 748 881
Bokført verdi	2 314 888 091		

Selskapet kjøpte i januar 2025 alle aksjene i Kaggen Gård AS.

Endringer i bokført verdi på andre datterselskap knytter seg til avgitt konsernbidrag fra selskapet til datterselskap, og mottatt utbytte / konsernbidrag fra datterselskap som overstiger tilbakeholdte resultater i egen eierperiode.



DocuSign Envelope ID: 0D268AE4-4D62-4804-B886-FB6182D01B49

IKEA EIENDOM HOLDING AS

Noter til regnskapet 2024/2025

Note 6 Mellomværende med selskap i samme konsern m.v.

Av kortsiktig gjeld til foretak i samme konsern er NOK 7 097 622 knyttet til konsernkontoordningen. I FY24 var NOK 131 214 246 av fordring på annet foretak i sammen konsern knyttet til konsernkontoordningen.

Selskapet har per 31.08.25 et lån fra Fami Ltd med en restsaldo på NOK 66 458 333, hvorav NOK 54 375 000 er langsiktig gjeld til konsernselskap, og første års avdrag på NOK 12 083 333 er klassifisert som kortsiktig gjeld til foretak i samme konsern. Restsaldo skal nedbetales over 5 år. Lånet har flytende rente

Note 7 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Selskapet er 100% eiet av IKEA Handel og Eiendom AS. Alle aksjene har lik stemmerett. Aksjekapitalen pr. 31.08.25 består av 1 000 ordinære aksjer á NOK 2 200.

Selskapet med underliggende datterselskap er konsolidert inn i konsernregnskapet til INGKA Holding B.V. Dette regnskapet kan fås utlevert ved henvendelse til IKEA Handel og Eiendom AS, Nesbruveien 42, 1396 Billingstad