



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode:	01.09.2021 - 31.08.2022
-------------------------	-------------------------

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:	08.11.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

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, 22.03.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Kostnader			
Lønnskostnad	2		
Annen driftskostnad	2	1 786 091	1 664 993
Sum kostnader		1 786 091	1 664 993
Driftsresultat		-1 786 091	-1 664 993
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap		7 000 000	12 000 000
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		2 852 550	505 537
Annen finansinntekt		335	602
Sum finansinntekter		9 852 885	12 506 139
Nedskrivning av finansielle eiendeler			109 906 532
Rentekostnad til foretak i samme konsern		5 084	8 779
Annen finanskostnad		216	10 751
Sum finanskostnader		5 299	109 926 062
Netto finans		9 847 585	-97 419 923
Ordinært resultat før skattekostnad		8 061 494	-99 084 915
Skattekostnad på ordinært resultat	7	273 815	-247 144
Ordinært resultat etter skattekostnad		7 787 679	-98 837 771
Årsresultat		7 787 679	-98 837 771
Årsresultat etter minoritetsinteresser		7 787 679	-98 837 771
Totalresultat		7 787 679	-98 837 771
Overføringer og disponeringer			
Ordinært utbytte	5	400 000 000	
Overført til/fra annen egenkapital	5	-392 212 321	-98 837 771
Sum overføringer og disponeringer		7 787 679	-98 837 771



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	3	2 163 683 207	2 160 309 167
Sum finansielle anleggsmidler		2 163 683 207	2 160 309 167
Sum anleggsmidler		2 163 683 207	2 160 309 167
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer		18 105	8 889
Konsernfordringer	6	481 166 079	477 209 749
Sum fordringer		481 184 184	477 218 638
Sum omløpsmidler		481 184 184	477 218 638
SUM EIENDELER		2 644 867 391	2 637 527 805
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital (1000 aksjer á NOK 2 200)	4, 5	2 200 000	2 200 000
Annen innskutt egenkapital	5	2 319 790 457	2 719 790 457
Sum innskutt egenkapital		2 321 990 457	2 721 990 457
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	5	-78 046 194	-85 833 873
Sum opptjent egenkapital		-78 046 194	-85 833 873
Sum egenkapital		2 243 944 262	2 636 156 583



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	7	165 988	372 485
Sum avsetninger for forpliktelser		165 988	372 485
Annen langsiktig gjeld			
Sum langsiktig gjeld		165 988	372 485
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		-137 253	6 923
Betalbar skatt	7	480 312	10 977
Utbytte	5	400 000 000	
Kortsiktig konserngjeld	6	270 000	629 880
Annen kortsiktig gjeld		144 082	350 957
Sum kortsiktig gjeld		400 757 141	998 737
Sum gjeld		400 923 129	1 371 222
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 644 867 391	2 637 527 805



KPMG AS
Sørkedalsveien 6
Postboks 7000 Majorstuen
0306 Oslo

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

Til generalforsamlingen i IKEA Eiendom Holding AS

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert IKEA Eiendom Holding AS' årsregnskap som består av balanse per 31. august 2022, resultatregnskap og kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav,
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. august 2022, og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene 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 slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the 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. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke informasjonen i årsberetningen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese årsberetningen. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom årsberetningen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt informasjon i årsberetningen ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom årsberetningen 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 regnskapskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik internkontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder 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.

Offices in:

KPMG AS, a Norwegian limited liability company and member firm of the KPMG network of independent member firms affiliated with KPMG International Cooperative ("KPMG International"), a Swiss entity.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

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

Penneo Dokumentnøkkel: 001LP-IN43M-Z76EF-2LG3W-OGAG5-AE3HV



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 som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på 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 den interne 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 regnskapestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av årsregnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og 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 inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapet ikke fortsetter 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 omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

Oslo, 11. november 2022
KPMG AS

Øivind Karlsen
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)



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

Partner

Serienummer: 9578-5997-4-377389

IP: 80.232.xxx.xxx

2022-11-11 13:15:55 UTC



Øivind Karlsen

Statsautorisert revisor

Serienummer: 9578-5997-4-377389

IP: 80.232.xxx.xxx

2022-11-11 13:15:55 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: OOTLP-IN43M-Z76EF-2LG3W-OGAG5-AE3HV

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validate>



DocuSign Envelope ID: 4E67AF3C-3548-4E26-97A1-62FAF68E86E3

Årsregnskap og årsberetning

IKEA EIENDOM HOLDING AS

31. august 2022





DocuSign Envelope ID: 4E67AF3C-3548-4E26-97A1-62FAF68E86E3

IKEA EIENDOM HOLDING AS Styrets Årsberetning 2021/2022

Virksomheten/ fremtidig utvikling

Virksomheten består i å eie og å leie ut IKEA-varehuseiendommene i Norge gjennom heleide datterselskap.

Selskapet er eier av, gjennom heleide datterselskap, 7 IKEA-varehus eiendommer i Norge lokalisert i Oslo, Asker, Bergen, Stavanger, Trondheim, Lillesand og Ringsaker. Eiendommene leies ut til IKEA's varehandelsvirksomhet i Norge. I tillegg eier Selskapet gjennom heleide datterselskap tomt i Stavanger og to tomter i Vestby.

I FY19 skrinla IKEA planen om å bygge varehus i Vestby, Sandefjord/Larvik, Tromsø og Ålesund, og det ble besluttet, under gitte forutsetninger, å selge tomtene. Tomtene i Tromsø og Ålesund ble solgt i FY20, mens tomten i Sandefjord/Larvik er solgt i FY22.

Det er i FY22 besluttet å bygge et distribusjonslager på en av tomtene i Vestby.

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

Fortsatt drift

I samsvar med Regnskapslovens § 3-3 bekreftes det at forutsetningene for fortsatt drift er til stede. Selskapet er i en sunn økonomisk og finansiell stilling. IKEA-varehus eiendommene er leid ut til IKEA AS gjennom langsiktige leiekontrakter. IKEA AS har levert et godt resultat også for FY22.

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 forurenses i ubetydelig grad det ytre miljø. En av IKEAs fire ambisjoner handler om å bidra til en bedre planet for både nåværende og fremtidige generasjoner. Gjennom bærekraftstrategien «People and Planet positive» har virksomheten forpliktet seg til å lede an i endringen mot en mer bærekraftig verden. Globalt har IKEA ambisjoner om å bli 100% sirkulære og klimapositive innen 2030, og i Norge jobbes det systematisk for å bidra til dette lokalt.



DocuSign Envelope ID: 4E67AF3C-3548-4E26-97A1-62FAF68E86E3

Redegjørelse for årsregnskapet

Driftsresultatet i regnskapsåret utgjør NOK -1 786 091 og årsresultatet er NOK 7 787 679. Det ble i fjor kostnadsført totalt NOK 109 906 532 i nedskrivning av aksjer i og fordring på datterselskap.

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

Selskapet har en fordring på NOK 436,4 millioner knyttet til konsernkontoordning. Det er besluttet å dele ut NOK 400 millioner i utbytte for å redusere fordringen. Dette utbyttet er regnskapsført mot annen innskutt egenkapital.

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. For de leiekontraktene som er fornyet de siste årene har det vært en betydelig nedgang i leieinntekter ut fra markedsleie mot indeksert tidligere leie ved fornyelse.

Selskapet er eksponert for endringer i rentenivået ved at fordring knyttet til konsernkonto 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:

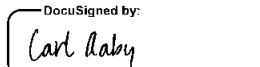
Avsatt til utbytte	NOK	400 000 000
Overført fra annen innskutt egenkapital	NOK	- 400 000 000
Overført til annen egenkapital	NOK	7 787 679
Totalt	NOK	7 787 679

8. november 2022

Styret for IKEA Eiendom Holding AS

DocuSigned by:

3C06A2B3500A40F...
Lars Arne Landen
styreleder

DocuSigned by:

CA9B4C5BA34D412...
Carl Johan Viktor Aaby
styremedlem

DocuSigned by:

BD415002986C40B...
Valery Christine Denise Henriquez
styremedlem



DocuSign Envelope ID: 4E67AF3C-3548-4E26-97A1-62FAF68E86E3

IKEA EIENDOM HOLDING AS

Resultatregnskap

NOTE	DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	01/09/2021 - 31/08/2022	01/09/2020 - 31/08/2021
	Driftsinntekt	0	0
	Sum driftsinntekter	0	0
2	Lønnskostnad	0	0
2	Annen driftskostnad	-1 786 091	-1 664 993
	Sum driftskostnader	-1 786 091	-1 664 993
	Driftsresultat	-1 786 091	-1 664 993
	FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER		
	Inntektført utbytte fra datterselskap	7 000 000	12 000 000
	Renteinntekt fra foretak i samme konsern	2 852 550	505 537
	Annen finansinntekt	335	602
	Nedskrivning av finansielle eiendeler	0	-109 906 532
	Rentekostnad til foretak i samme konsern	-5 084	-8 779
	Annen finanskostnad	-216	-10 751
	Netto finansresultat	9 847 585	-97 419 923
	Ordinært resultat før skattekostnad	8 061 494	-99 084 916
7	Skattekostnad på ordinært resultat	-273 815	247 144
	Ordinært resultat	7 787 679	-98 837 772
	ÅRSRESULTAT	7 787 679	-98 837 772
	OVERFØRINGER		
5	Avsatt til utbytte	400 000 000	0
5	Utbytte fra annen innskutt egenkapital	-400 000 000	0
5	Overført til/fra annen egenkapital	7 787 679	-98 837 772
	Sum overføringer	7 787 679	-98 837 772



DocuSign Envelope ID: 4E67AF3C-3548-4E26-97A1-62FAF68E86E3

IKEA EIENDOM HOLDING AS

Balanse

NOTE	EIENDELER	31/08/2022	31/08/2021
	Finansielle anleggsmidler		
3	Investering i datterselskap	2 163 683 207	2 160 309 167
	Sum finansielle anleggsmidler	<u>2 163 683 207</u>	<u>2 160 309 167</u>
	Sum anleggsmidler	<u>2 163 683 207</u>	<u>2 160 309 167</u>
	Omløpsmidler		
	Fordringer		
	Fordringer	18 105	8 889
6	Fordringer på annet foretak i samme konsern	481 166 079	477 209 749
	Sum fordringer	<u>481 184 184</u>	<u>477 218 638</u>
	Sum omløpsmidler	<u>481 184 184</u>	<u>477 218 638</u>
	SUM EIENDELER	<u>2 644 867 391</u>	<u>2 637 527 805</u>



DocuSign Envelope ID: 4E67AF3C-3548-4E26-97A1-62FAF68E86E3

IKEA EIENDOM HOLDING AS

Balanse

NOTE	EGENKAPITAL OG GJELD	31/08/2022	31/08/2021
	Egenkapital og gjeld		
	Innskutt egenkapital		
4, 5	Aksjekapital (1000 aksjer á NOK 2.200)	2 200 000	2 200 000
5	Annen innskutt egenkapital	2 319 790 457	2 719 790 457
	Sum innskutt egenkapital	2 321 990 457	2 721 990 457
	Opptjent egenkapital		
5	Annen egenkapital	-78 046 195	-85 833 874
	Sum opptjent egenkapital	-78 046 195	-85 833 874
	Sum egenkapital	2 243 944 262	2 636 156 583
	Avsetning for forpliktelser		
7	Utsatt skatt	165 988	372 485
	Sum avsetning for forpliktelser	165 988	372 485
	Kortsiktig gjeld		
	Leverandørgjeld	-137 253	6 923
5	Avsatt til utbytte	400 000 000	0
6	Gjeld til foretak i samme konsern	270 000	629 880
7	Betalbar skatt	480 312	10 977
	Annen kortsiktig gjeld	144 082	350 957
	Sum kortsiktig gjeld	400 757 140	998 736
	Sum gjeld	400 923 128	1 371 221
	SUM EGENKAPITAL OG GJELD	2 644 867 391	2 637 527 805

8. november 2022

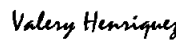
I styret for IKEA EIENDOM HOLDING AS

DocuSigned by:

3C0BA2E3500A40F...
Lars Arne Landen
styreleder

DocuSigned by:

CA9E4C5E434D412...
Carl Johan Viktor Aaby
styremedlem

DocuSigned by:

B1241500248C40B...
Valery Christine Denise Henriquez
styremedlem



DocuSign Envelope ID: 4E67AF3C-3548-4E26-97A1-62FAF68E86E3

IKEA EIENDOM HOLDING AS Kontantstrømoppstilling

	01/09/2021 - 31/08/2022	01/09/2020 - 31/08/2021
KONTANTSTRØMMER FRA OPERASJONELLE AKTIVITETER:		
Ordinært resultat før skattekostnad	8 061 494	-99 084 916
Resultatført konsernbidrag og utbytte	-7 000 000	-12 000 000
Betalt skatt	-10 977	0
Nedskrivning aksjer/fordring i/på datterselskap	0	109 906 532
Endringer i konsernmellomværender, ekskl konsernkontoordning og utby	-827 394	30 746 171
Endring i andre kortsiktige fordringer og kortsiktig gjeld	-360 267	-29 635
Netto kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter	-137 144	29 538 152
KONTANTSTRØMMER FRA INVESTERINGSAKTIVITETER:		
Utbetaling utbytte	0	-140 000 000
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	0	-140 000 000
KONTANTSTRØMMER FRA FINANSIERINGSAKTIVITETER:		
Netto innbetaling/ utbetaling(-) konsernbidrag og utbytte	12 000 000	35 720 531
Netto endring i konsernkontoordning	-11 862 856	74 741 317
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	137 144	110 461 848
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

Selskapet inngår i konsernkontoordning, ref note 1 og note 6.



DocuSign Envelope ID: 4E67AF3C-3548-4E26-97A1-62FAF68E86E3

IKEA EIENDOM HOLDING AS

Noter til regnskapet 2021/2022

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: 4E67AF3C-3548-4E26-97A1-62FAF68E86E3

IKEA EIENDOM HOLDING AS Noter til regnskapet 2021/2022

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 139 216 eksklusiv mva (FY21 NOK 73 036).

Note 3 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 %
Stormåsan Lager AS	Sept.2016	Asker	100,00 %	100,00 %
Vestby Sør To AS	Jun.2017	Asker	100,00 %	100,00 %



DocuSign Envelope ID: 4E67AF3C-3548-4E26-97A1-62FAF68E86E3

IKEA EIENDOM HOLDING AS

Noter til regnskapet 2021/2022

Firma	Bokført verdi per 31.08.22	Årsresultat FY22	Egenkapital FY22
Landbruksveien 2 AS	401 370 745	20 846 163	183 308 470
Grenseveien 2 AS	356 338 643	22 661 543	58 655 993
Strømsveien 303 AS	608 250 560	20 491 584	261 702 798
Nesbruveien 40 AS	548 324 603	25 906 985	234 534 201
Dalaveien AS	8 000 000	26 185 149	132 364 782
Forus-Nord AS	33 907 000	-2 501 521	65 088 668
Snelledalen AS	100 120 000	18 510 372	109 696 315
Danebuåsen AS	6 000 000	-7 925 127	48 123 464
Nydal Øst AS	97 956 688	23 578 894	52 893 041
Stormåsan Lager AS	40 928	-1 798 929	17 987 161
Vestby Sør To AS	3 374 040	-391 367	4 059 100
Bokført verdi	2 163 683 207		

I FY21 ble det aksjer i og fordring på datterselskapet Vestby Sør To AS nedskrevet med totalt NOK 109 906 532, hvorav NOK 104 280 572 var nedskrivning av aksjer (til NOK 0) og NOK 5 625 960 var nedskrivning av fordring.

I august 2022 ble NOK 9 millioner av selskapets fordring på Vestby Sør To AS konvertert til egenkapital. Nedskrivning av fordring i FY21 er overført til nedskrivning av aksjer.

Note 4 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Selskapet er 100% eiet av IKEA Handel og Eiendom AS. Alle aksjene har lik stemmerett. Aksjekapitalen pr. 31.08.22 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



DocuSign Envelope ID: 4E67AF3C-3548-4E26-97A1-62FAF68E86E3

IKEA EIENDOM HOLDING AS

Noter til regnskapet 2021/2022

Note 5 Egenkapital

	Aksjekapital	Annen innskutt egenkapital	Sum innskutt egenkapital
Egenkapital 31.08.21	2 200 000	2 719 790 457	2 721 990 457
Utbytte utover resultat i eierperiode	0	-400 000 000	-400 000 000
Egenkapital 31.08.22	2 200 000	2 319 790 457	2 321 990 457

Opptjent egenkapital	Opptjent egenkapital	Sum opptjent egenkapital
Opptjent egenkapital 31.08.21	-85 833 874	-85 833 874
Årets endring i opptjent egenkapital:		
Årets resultat	7 787 679	7 787 679
Opptjent egenkapital 31.08.22	-78 046 195	-78 046 195

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

Av kortsiktig fordring på selskap i samme konsern er NOK 436 410 185 (FY21 NOK 424 547 329) knyttet til konsernkontoordningen.

Note 7 Skattekostnad

Årets skattekostnad fremkommer slik:	2022	2021
Betalbar skatt	480 312	10 977
Endring i utsatt skatt	-206 497	-258 121
Skattekost /inntekt ordinært resultat	273 815	-247 144

Avstemming fra nominell til faktisk skattesats:	2022	2021
Ordinært resultat før skatt	8 061 494	-99 084 916
Forventet inntektsskatt etter nominell skattesats (22%)	1 773 529	-21 798 682
Skatteeffekten av følgende poster:		
Nedskrivning av aksjer i og fordring på datterselskap	0	24 179 437
Andre ikke fradragsberettigede kostnader	40 286	12 100
Utbytte fra datterselskap	-1 540 000	-2 640 000
Skattekostnad	273 815	-247 144
Effektiv skattesats	3,40 %	0,25 %



DocuSign Envelope ID: 4E67AF3C-3548-4E26-97A1-62FAF68E86E3

IKEA EIENDOM HOLDING AS

Noter til regnskapet 2021/2022

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

	2022		2021	
	Fordel	Forpliktelse	Fordel	Forpliktelse
Gevinst og tapskonto		3 754 494		4 693 117
Fordringer	3 000 000	0	3 000 000	0
Sum	3 000 000	3 754 494	3 000 000	4 693 117
Utsatt skatt fordel/forpliktelse	-165 989	0	-372 486	0
Netto utsatt fordel/forpl. i balansen	-165 989	0	-372 486	0