



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer:	989 069 098
Organisasjonsform:	Aksjeselskap
Foretaksnavn:	IK GRUPPEN AS
Forretningsadresse:	Brynsveien 16B 0667 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode:	01.01.2021 - 31.12.2021
-------------------------	-------------------------

### Konsern

Mørselskap i konsern:	Ja
Konsernregnskap lagt ved:	Ja

### Regnskapsregler

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

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet:	Kjell Kristoffersen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	31.05.2022

### Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

*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, 23.06.2023



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt		20 904 846	
<b>Sum inntekter</b>		<b>20 904 846</b>	
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	13	552 771	550 797
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	6	75 624	85 395
Annen driftskostnad	4, 13	3 437 020	2 659 588
<b>Sum kostnader</b>		<b>4 065 415</b>	<b>3 295 780</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>16 839 431</b>	<b>-3 295 780</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt på investering i datterselskap	4	59 774 584	64 494 134
Inntekt på investering i tilknyttet selskap	4	0	20 769 729
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	4	35 486 635	35 056 502
Annen finansinntekt	4	13 587 589	33 444
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>108 848 808</b>	<b>120 353 809</b>
Rentekostnad til foretak i samme konsern	4	69 736	214 880
Annen finanskostnad	4	66 679 336	104 218 645
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>66 749 072</b>	<b>104 433 525</b>
<b>Netto finans</b>		<b>42 099 736</b>	<b>15 920 284</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>58 939 167</b>	<b>12 624 504</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	5	8 412 323	4 571 436
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>50 526 844</b>	<b>8 053 068</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>50 526 844</b>	<b>8 053 068</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Ordinært utbytte		20 000 000	0
Overføringer til/fra annen egenkapital		30 526 844	8 053 068
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>50 526 844</b>	<b>8 053 068</b>



## Resultatregnskap

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
---------------------	-------------	-------------	-------------

---



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	5	164 842	5 163 996
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>164 842</b>	<b>5 163 996</b>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	6	3 553 656	3 520 748
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>3 553 656</b>	<b>3 520 748</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap	3, 7	685 814 135	703 899 165
Investeringer i tilknyttet selskap	15	69 950	50 000
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet			6 950 000
Andre fordringer	4, 16	1 609 521 761	1 337 554 628
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>2 295 405 846</b>	<b>2 048 453 793</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>2 299 124 344</b>	<b>2 057 138 537</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		0	34 375
Andre fordringer		1 307 664	83 505
<b>Sum fordringer</b>		<b>1 307 664</b>	<b>117 880</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	9	61 061 046	14 372 677
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>61 061 046</b>	<b>14 372 677</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>62 368 710</b>	<b>14 490 557</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>2 361 493 054</b>	<b>2 071 629 094</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Selskapskapital	3	1 003 000	1 003 000
Overkurs		47 291 077	47 291 077
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>48 294 077</b>	<b>48 294 077</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		190 976 049	177 885 763
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>190 976 049</b>	<b>177 885 763</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>239 270 126</b>	<b>226 179 840</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Andre avsetninger for forpliktelser	8	0	23 148 251
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>0</b>	<b>23 148 251</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Obligasjonslån	7, 8	635 000 000	635 000 000
Gjeld til kredittinstitusjoner	7, 8	1 409 270 215	1 123 211 157
Øvrig langsiktig gjeld	4	8 496 866	9 577 042
Gjeld til eiere	4	29 749 177	29 749 177
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>2 082 516 258</b>	<b>1 797 537 376</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>2 082 516 258</b>	<b>1 820 685 627</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld	4	172 910	572 735
Betalbar skatt	5	0	2 601 612
Skyldige offentlige avgifter		268 447	264 095
Utbytte	10	20 000 000	
Annen kortsiktig gjeld		19 265 313	21 325 185
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>39 706 670</b>	<b>24 763 627</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>2 122 222 928</b>	<b>1 845 449 254</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>2 361 493 054</b>	<b>2 071 629 094</b>



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
---------------------	-------------	-------------	-------------

---



## Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt	1	116 759 170	24 137 148
Annen driftsinntekt	1	182 535 715	173 767 871
Annen driftsinntekt	1, 14	1 383 954	7 031 621
<b>Sum inntekter</b>		<b>300 678 839</b>	<b>204 936 640</b>
<b>Kostnader</b>			
Varekostnad		70 197 578	13 429 652
Lønnskostnad	13	22 611 681	22 227 428
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	6	56 363 666	47 855 366
Annen driftskostnad	13	44 814 145	36 301 127
<b>Sum kostnader</b>		<b>193 987 070</b>	<b>119 813 573</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>106 691 769</b>	<b>85 123 067</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt på investering i datterselskap og tilknyttet selskap	15		20 769 730
Annen finansinntekt		12 188 273	167 040
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>12 188 273</b>	<b>20 936 770</b>
Annen finanskostnad		75 211 966	112 360 115
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>75 211 966</b>	<b>112 360 115</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-63 023 693</b>	<b>-91 423 345</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>43 668 076</b>	<b>-6 300 278</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	5	7 863 358	3 199 665
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>35 804 718</b>	<b>-9 499 943</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>35 804 718</b>	<b>-9 499 943</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Ordinært utbytte		20 000 000	
Overføringer til/fra annen egenkapital		15 804 718	-9 499 943
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>35 804 718</b>	<b>-9 499 943</b>



## Konsernets resultatregnskap

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
---------------------	-------------	-------------	-------------

---



## Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	6, 7	2 474 691 758	2 370 854 681
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	6, 7	10 089 641	10 401 363
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>2 484 781 399</b>	<b>2 381 256 044</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investeringer i tilknyttet selskap	15	69 950	50 000
Andre fordringer	4, 13, 16	63 836 386	15 885 271
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>63 906 336</b>	<b>15 935 271</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>2 548 687 735</b>	<b>2 397 191 315</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Anlegg under utførelse	2, 7	86 295 022	88 965 432
<b>Sum varer</b>		<b>86 295 022</b>	<b>88 965 432</b>
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer	7	9 649 477	10 061 789
Andre fordringer	2, 4	65 241 783	18 321 117
<b>Sum fordringer</b>		<b>74 891 260</b>	<b>28 382 906</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	7, 9	124 576 435	68 384 871
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>124 576 435</b>	<b>68 384 871</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>285 762 717</b>	<b>185 733 209</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>2 834 450 452</b>	<b>2 582 924 524</b>



## Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Selskapskapital	12	1 003 000	1 003 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>1 003 000</b>	<b>1 003 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		146 927 966	146 123 247
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>146 927 966</b>	<b>146 123 247</b>
<b>Sum egenkapital</b>	10	<b>147 930 966</b>	<b>147 126 247</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	5	44 791 444	35 861 377
Andre avsetninger for forpliktelser	8	0	23 148 251
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>44 791 444</b>	<b>59 009 628</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Obligasjonslån	7, 8	635 000 000	635 000 000
Gjeld til kredittinstitusjoner	7, 8	1 867 678 316	1 624 982 801
Øvrig langsiktig gjeld	4, 8	7 776 902	9 193 843
Gjeld til eiere	4, 8	29 749 176	29 749 176
Offentlige tilskudd	7, 8	4 773 727	6 053 119
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>2 544 978 121</b>	<b>2 304 978 939</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>2 589 769 565</b>	<b>2 363 988 567</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		28 622 029	27 756 087
Betalbar skatt	5	0	2 601 612
Skyldige offentlige avgifter		6 215 994	5 551 543
Utbytte	10	20 000 000	0
Annen kortsiktig gjeld		41 911 898	35 900 468
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>96 749 921</b>	<b>71 809 710</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>2 686 519 486</b>	<b>2 435 798 277</b>



## Konsernets balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>2 834 450 452</b>	<b>2 582 924 524</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 507167

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 989 069 098  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: IK GRUPPEN AS  
Forretningsadresse: Brynsveien 16B  
0667 OSLO

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

#### Konsern

Morselskap i konsern: Ja  
Konsernregnskap lagt ved: Ja

#### Regnskapsregler

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

#### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Kjell Kristoffersen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 31.05.2022

#### Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

*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, 25.06.2022



Organisasjonsnr: 989 069 098  
IK GRUPPEN AS

## RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt		20 904 846	
<b>Sum inntekter</b>		<b>20 904 846</b>	
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	13	552 771	550 797
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	6	75 624	85 395
Annen driftskostnad	4, 13	3 437 020	2 659 588
<b>Sum kostnader</b>		<b>4 065 415</b>	<b>3 295 780</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>16 839 431</b>	<b>-3 295 780</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt på investering i datterselskap	4	59 774 584	64 494 134
Inntekt på investering i tilknyttet selskap	4	0	20 769 729
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	4	35 486 635	35 056 502
Annen finansinntekt	4	13 587 589	33 444
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>108 848 808</b>	<b>120 353 809</b>
Rentekostnad til foretak i samme konsern	4	69 736	214 880
Annen finanskostnad	4	66 679 336	104 218 645
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>66 749 072</b>	<b>104 433 525</b>
<b>Netto finans</b>		<b>42 099 736</b>	<b>15 920 284</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>			
Skattekostnad på ordinært resultat	5	8 412 323	4 571 436
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>50 526 844</b>	<b>8 053 068</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>50 526 844</b>	<b>8 053 068</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Ordinært utbytte		20 000 000	0
Overføringer til/fra annen egenkapital		30 526 844	8 053 068
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>50 526 844</b>	<b>8 053 068</b>





Organisasjonsnr: 989 069 098  
IK GRUPPEN AS

## BALANSE

Beløp i: NOK Note 2021 2020

### BALANSE - EIENDELER

#### Anleggsmidler

##### Immaterielle eiendeler

Utsatt skattefordel 5 164 842 5 163 996  
Sum immaterielle eiendeler 164 842 5 163 996

##### Varige driftsmidler

Driftsløsøre, inventar,  
verktøy, kontormaskiner  
og lignende 6 3 553 656 3 520 748  
Sum varige driftsmidler 3 553 656 3 520 748

##### Finansielle anleggsmidler

Investering i datterselskap 3, 7 685 814 135 703 899 165  
Investeringer i  
tilknyttet selskap 15 69 950 50 000  
Lån til tilknyttet  
selskap og felles  
kontrollert virksomhet 6 950 000  
Andre fordringer 4, 16 1 609 521 761 1 337 554 628  
Sum finansielle  
anleggsmidler 2 295 405 846 2 048 453 793  
Sum anleggsmidler 2 299 124 344 2 057 138 537

#### Omløpsmidler

##### Varer

##### Fordringer

Kundefordringer 0 34 375  
Andre fordringer 1 307 664 83 505  
Sum fordringer 1 307 664 117 880

##### Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter  
og lignende 9 61 061 046 14 372 677  
Sum bankinnskudd,  
kontanter og lignende 61 061 046 14 372 677

Sum omløpsmidler 62 368 710 14 490 557

SUM EIENDELER 2 361 493 054 2 071 629 094

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital



<b>Innskutt egenkapital</b>			
Selskapskapital	3	1 003 000	1 003 000
Overkurs		47 291 077	47 291 077
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>48 294 077</b>	<b>48 294 077</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		190 976 049	177 885 763
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>190 976 049</b>	<b>177 885 763</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>239 270 126</b>	<b>226 179 840</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Andre avsetninger for forpliktelses	8	0	23 148 251
<b>Sum avsetninger for forpliktelses</b>		<b>0</b>	<b>23 148 251</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Obligasjonslån	7, 8	635 000 000	635 000 000
Gjeld til kredittinstitusjoner	7, 8	1 409 270 215	1 123 211 157
Øvrig langsiktig gjeld	4	8 496 866	9 577 042
Gjeld til eiere	4	29 749 177	29 749 177
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>2 082 516 258</b>	<b>1 797 537 376</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>2 082 516 258</b>	<b>1 820 685 627</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld	4	172 910	572 735
Betalbar skatt	5	0	2 601 612
Skyldige offentlige avgifter		268 447	264 095
Utbytte	10	20 000 000	
Annen kortsiktig gjeld		19 265 313	21 325 185
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>39 706 670</b>	<b>24 763 627</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>2 122 222 928</b>	<b>1 845 449 254</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>2 361 493 054</b>	<b>2 071 629 094</b>



Organisasjonsnr: 989 069 098  
IK GRUPPEN AS

## KONSERNRESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt	1	116 759 170	24 137 148
Annen driftsinntekt	1	182 535 715	173 767 871
Annen driftsinntekt	1, 14	1 383 954	7 031 621
<b>Sum inntekter</b>		<b>300 678 839</b>	<b>204 936 640</b>
<b>Kostnader</b>			
Varekostnad		70 197 578	13 429 652
Lønnskostnad	13	22 611 681	22 227 428
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	6	56 363 666	47 855 366
Annen driftskostnad	13	44 814 145	36 301 127
<b>Sum kostnader</b>		<b>193 987 070</b>	<b>119 813 573</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>106 691 769</b>	<b>85 123 067</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt på investering i datterselskap og tilknyttet selskap	15		20 769 730
Annen finansinntekt		12 188 273	167 040
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>12 188 273</b>	<b>20 936 770</b>
Annen finanskostnad		75 211 966	112 360 115
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>75 211 966</b>	<b>112 360 115</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-63 023 693</b>	<b>-91 423 345</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>			
Skattekostnad på ordinært resultat	5	7 863 358	3 199 665
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>35 804 718</b>	<b>-9 499 943</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>35 804 718</b>	<b>-9 499 943</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Ordinært utbytte		20 000 000	
Overføringer til/fra annen egenkapital		15 804 718	-9 499 943
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>35 804 718</b>	<b>-9 499 943</b>



Organisasjonsnr: 989 069 098  
IK GRUPPEN AS

## KONSERNBALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	6, 7	2 474 691 758	2 370 854 681
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	6, 7	10 089 641	10 401 363
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>2 484 781 399</b>	<b>2 381 256 044</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investeringer i tilknyttet selskap	15	69 950	50 000
Andre fordringer	4, 13, 16	63 836 386	15 885 271
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>63 906 336</b>	<b>15 935 271</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>2 548 687 735</b>	<b>2 397 191 315</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Anlegg under utførelse	2, 7	86 295 022	88 965 432
<b>Sum varer</b>		<b>86 295 022</b>	<b>88 965 432</b>
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer	7	9 649 477	10 061 789
Andre fordringer	2, 4	65 241 783	18 321 117
<b>Sum fordringer</b>		<b>74 891 260</b>	<b>28 382 906</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	7, 9	124 576 435	68 384 871
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>124 576 435</b>	<b>68 384 871</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>285 762 717</b>	<b>185 733 209</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>2 834 450 452</b>	<b>2 582 924 524</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	12	1 003 000	1 003 000



<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>1 003 000</b>	<b>1 003 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		146 927 966	146 123 247
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>146 927 966</b>	<b>146 123 247</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>10</b>	<b>147 930 966</b>	<b>147 126 247</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	5	44 791 444	35 861 377
Andre avsetninger for forpliktelse	8	0	23 148 251
<b>Sum avsetninger for forpliktelse</b>		<b>44 791 444</b>	<b>59 009 628</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Obligasjonslån	7, 8	635 000 000	635 000 000
Gjeld til kredittinstitusjoner	7, 8	1 867 678 316	1 624 982 801
Øvrig langsiktig gjeld	4, 8	7 776 902	9 193 843
Gjeld til eiere	4, 8	29 749 176	29 749 176
Offentlige tilskudd	7, 8	4 773 727	6 053 119
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>2 544 978 121</b>	<b>2 304 978 939</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>2 589 769 565</b>	<b>2 363 988 567</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		28 622 029	27 756 087
Betalbar skatt	5	0	2 601 612
Skyldige offentlige avgifter		6 215 994	5 551 543
Utbytte	10	20 000 000	0
Annen kortsiktig gjeld		41 911 898	35 900 468
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>96 749 921</b>	<b>71 809 710</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>2 686 519 486</b>	<b>2 435 798 277</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>2 834 450 452</b>	<b>2 582 924 524</b>



Organisasjonsnr: 989 069 098  
IK GRUPPEN AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note  
13

Antall årsverk i regnskapsåret  
1.00

Note  
13

Spesifisering av resultatregnskapet

Lønnskostnader

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet                      Årets                      Fjorårets

Pantstillelse                      Beløp

Beholdning av egne aksjer                      Antall                      Pålydende                      Andel av aksjek.

**Note**

**Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer**

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

**Opplysninger om:**

**Medlemmer av:**

**Mer om lån og sikkerhetsstillelse**



Organisasjonsnr: 989 069 098  
IK GRUPPEN AS

NOTEOPPLYSNINGER - KONSERN - alle poster oppgitt i hele tall

Note  
13

Antall årsverk i regnskapsåret  
50.00

Note  
13

Spesifisering av resultatregnskapet

Lønnskostnader

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet      Årets      Fjorårets

Pantstillelse      Beløp

Beholdning av egne aksjer      Antall      Pålydende      Andel av aksjek.

**Note**

**Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer**

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



IK Gruppen AS  
Org. nr: 989 069 098

---

## Årsrapport for 2021

Årsberetning

Årsregnskap og konsernregnskap

- Resultatregnskap
- Balanse
- Kontantstrømoppstilling
- Noteopplysninger

Revisjonsberetning



## ÅRSBERETNING 2021 IK GRUPPEN AS

### **Virksomhetens art og tilholdssted**

IK Gruppen konsernet utøver virksomhet innenfor kjøp, salg, utleie og forvaltning av eiendom. I tillegg har konsernet virksomhet innenfor entreprenørtjenester og byggeledelse. Konsernspissen, IK Gruppen AS, bistår dessuten øvrige selskap i konsernet finansielt og i strategisk arbeid.

IK Gruppen AS er konsernspiss og virksomheten er operasjonelt delt i to hovedvirksomhetsområder.

Utleie, drift og forvaltning ivaretas av Mayadelen av konsernet og med Maya Eiendom AS som konsernets forvaltningsselskap. Konsernets drift med korttids utleie av apartments/hotell samt parkeringsvirksomhet er også organisert under Mayadelen av konsernet.

Entreprenør- og utviklingsvirksomheten ivaretas av Inkadelen av konsernet og med Inka Entreprenør AS som konsernets entreprenørselskap.

Konsernets eiendommer er hovedsakelig eiet av singel purpose selskaper.

I alt består IK konsernet per 31.12.21 av til sammen 45 selskaper inkludert morselskapet (se note 3 for detaljer knyttet til datterselskapene).

Virksomheten utøves hovedsakelig i Stor-Oslo regionen. Konsernets hovedkontor er lokalisert i Brynsveien 16B i Oslo.

### **Fortsatt drift**

Styret bekrefter iht. regnskapsloven § 3-3a at forutsetningene om fortsatt drift er til stede. Konsernet har et overskudd på MNOK 35,8 i 2021 (underskudd MNOK 9,5).

Konsernets bokførte egenkapital er MNOK 147,9 (MNOK 147,1). Det er vesentlige merverdier knyttet til konsernets eiendommer ut over det bokførte i konsernregnskapet og den verdjusterte egenkapitalen er klart positiv, noe som underbygger konsernets soliditet og forutsetningen for fortsatt drift.

### **Fremtidig utvikling**

Styret vil innledningsvis presisere at det normalt er heftet betydelig usikkerhet knyttet til vurderinger av fremtidige forhold. Antakelsene om den fremtidige utviklingen som er redegjort for under baserer seg på den kunnskap og informasjon som styret har ved avleggelse av konsernregnskapet.

Situasjonen med utbruddet av koronaviruset i mars 2020 har hatt innvirkning på konsernets virksomhet også i regnskapsåret 2021. Konsernet har i noen grad eksponering mot virksomheter som var direkte rammet av virusutbruddet.

Konsernet er eksponert gjennom utleie av eiendom til virksomheter, som har fått sin omsetning sterkt redusert (nedstenging / kapasitetsbegrensning) pga. virusutbruddet. Disse leietakerne har til en viss grad fått inntektstapet kompensert gjennom økonomiske virkemidler iverksatt av offentlige myndigheter og har dermed vært i stand til å opprettholde leieforholdene.



På tidspunkt for avleggelse av årsregnskapet ser det ut for at virusutbruddet er under kontroll og virksomhetene generelt er i liten grad påvirket av utbruddet.

Likviditetssituasjonen i IK – konsernet har vært tilfredsstillende i 2021. Overskuddslikviditet reinvesteres i stor grad i eiendom og forbedringstiltak. Det arbeides kontinuerlig med å forbedre konsernets drift. Realisasjon av eiendom, fokus på økte inntekter og inntektsmuligheter samt kostnadsbevissthet har bidratt til at konsernets likviditetssituasjon har vært god gjennom året.

#### *Utleie- og forvaltningsvirksomhet*

Konkurransen innenfor utleie av nærings- og boligeiendom er stor, og konsernet arbeider løpende for å tilpasse seg markedssituasjonen. Selskapets utleiesituasjon vurderes som god og porteføljen er etter styrets oppfatning bra diversifisert. Det arbeides kontinuerlig med å tilpasse lokaler til etterspørselen, og det legges mye vekt på å optimalisere utleiebart areal.

Konsernet startet i 2017 opp egen utleievirksomhet i et nytt segment. Selskapet Maya Apartments AS ble etablert og driver virksomhet innenfor korttidsutleie med økt krav til servicegrad og i konkurranse med hotell- og ferieleiligheter. Denne virksomheten er fremdeles under oppbygning og målsetningen er at denne delen skal bidra positivt inn i konsernets totale virksomhet. Virksomheten ble direkte påvirket av korona virusutbruddet i 2020 og deler av 2021 og utviklingen i forretningssegmentet har vært svakere enn det styret opprinnelig forventet. Utviklingen i segmentet var positiv i siste halvdel av 2021 og den positive utviklingen har fortsatt i 2022. Iht. opprinnelig plan vil konseptet bli utvidet med flere enheter i 2022.

Styret mener at IK konsernet samlet sett har en eiendomsportefølje som er attraktiv og veldiversifisert, og forventer ikke vesentlig ledighet ift markedet for øvrig verken i utleie av boligheter eller for næringsseiendom.

Porteføljen til forvaltning har et slikt volum, at forvaltningsvirksomheten forventes å fortsette å gi positive bidrag til driften.

Styret er positivt i sitt langsiktige syn på utviklingen i leiemarkedet, selv om markedet på kort sikt kan bli påvirket av økonomiske svingninger bl.a. med økende rente. Styret mener konsernet har en fleksibel eiendomsportefølje og gjennom tiltak som gjennomføres for å tilpasse eiendommene har styret tiltro til at konsernet vil oppnå positive resultater i årene fremover.

#### *Entreprenørvirksomhet og utviklingsportefølje*

Entreprenørvirksomheten har hatt god kapasitetsutnyttelse i gjennom regnskapsåret. Planlagte prosjekter er startet opp omtrent etter plan, men med løpende vurdering ift utleiegrad og reguleringsbeslutninger. Dette kan medføre at enkelte prosjekter flyttes til en senere eller tidligere oppstart.

IK konsernet har en ikke ubetydelig portefølje av eiendom til utvikling og er aktiv i markedet med tanke på utvidelse av porteføljen. Fremtidig drift og omfang av entreprenørvirksomhet vil avhenge av etterspørsel i markedet, tilgangen på nye prosjekter og finansiering. I et skiftende marked må konsernet løpende vurdere skalering av driften i forhold til de ulike variablene.

Virksomheten med oppføring og salg av ene- og tomannsboliger i konsernet utgjør en liten del av konsernets totale virksomhet. I 2021 ble det levert 7 boenheter til sluttbruker. Konsernet forventer å levere et tilsvarende antall boenheter i 2022. For tiden er 9 enheter under utvikling.



Styret er usikker på den videre utvikling av denne delen av konsernets virksomhet. Konsernets boligutvikling har funnet sted i Oslo, og med forventede endringer i Småhusplanen vil konsernet avvente videre eksponering i dette forretningssegmentet.

Konsernet har inngått samarbeid med andre aktører for utvikling av boliger for salg. Samarbeidet gjennomføres i felles kontrollerte virksomheter. Ved årsskiftet hadde konsernet to slike samarbeid. Ett prosjekt på Bekkestua i Bærum i samarbeid med Profier AS og ett prosjekt på Ås i samarbeid med Bækkegruppen AS.

IK Gruppen AS har i 2021 hatt et kontorbygg i datterselskapet Tvetenveien AS under oppføring. De første leietakerne flyttet inn i nybygget i fjerde kvartal 2021. IK Gruppen har fått sine nye kontorer i dette bygget. Parallelt med oppføring av nybygget har konsernet rehabilitert nabobygget. Disse byggene er bygget sammen og fremstår nå som ett bygg.

Konsernet har også hatt et større rehabiliteringsprosjekt i Parkveien 62 i produksjon i 2021. Eiendommen er under ombygging til apartments og forventes ferdigstilt i andre kvartal 2022.

I tillegg har IK Gruppen konsernet gjennomført en rekke vedlikeholds- og ombyggingsprosjekter (herunder leietakertilpasninger) på eksisterende bygningsmasse.

Konsernet har ytterligere utviklingseiendom som er planlagt satt i produksjon i 2022/2023, og i sum forventes pågående og tilgjengelige prosjekter å gi full beskjeftigelse for entreprenørvirksomheten i 2022.

#### **Redegjørelse for årsregnskapet**

Omsetningen i konsernet økte fra kr 204,9 mill i 2020 til kr 300,7 mill i 2021. Hovedårsaken til den økte omsetningen er salg av eiendom i 2021. Den største delen av salgsinntektene knytter seg til salg av boliger fra datterselskapet Oslo Villautvikling AS.

Utviklingen i konsernets hovedvirksomhet, utleie, har vært positiv og leieinntektene har økt i med netto kr 8,7 mill i 2021, sammenlignet med inntektsåret 2020.

Det er forventet videre vekst i leieinntekter i 2022 da effekten av næringsbygg ferdigstilt i 2021 vil materialisere seg i regnskapet for 2022. Det er også forventet at inntekt fra omsetningsbasert leie vil øke og nærme seg nivåer fra før pandemien.

Årsresultatet for 2021 ble et overskudd på kr 35,8 mill mot et underskudd på kr 9,5 mill i 2020.

Konsernets likviditetsbeholdning var kr 124,6 mill per 31.12.21 mot kr 68,4 mill per 31.12.20. Likviditetssituasjonen har under året vært stabil. Status pr 31.12. er ikke nødvendigvis betegnende for situasjonen i løpet av året. Konsernet har en sikret kreditt med ramme på kr 20 mill som tilgjengelig likviditet.

Konsernets kortsiktige gjeld utgjorde pr. 31.12.2021 3,6% av samlet gjeld og forpliktelser i konsernet, sammenlignet med 2,9% pr. 31.12.2020.



Totalkapitalen var ved utgangen av året kr 2 834,5 mill, sammenlignet kr 2 582,9 mill året før. Den bokførte egenkapitalandelen pr. 31.12.2021 utgjør 5,2%, av totalkapitalen sammenlignet med 5,7% av totalkapitalen pr. 31.12.2020.

Konsernets egenkapitalsituasjon reflekterer ikke de fulle merverdier i eiendommene. Eiendommene blir med jevne mellomrom verdivurdert av eksterne tredjepart, og det er vesentlig merverdi i eiendommene, noe som betyr at den verdijusterte egenkapitalen langt overstiger bokført egenkapital. Styret vurderer både den bokførte og den verdijusterte egenkapitalen i konsernet som forsvarlig og god i forhold til konsernets virksomhet.

## **Finansiell risiko**

### *Overordnet om målsetting og strategi*

Selskapet er eksponert for finansiell risiko på ulike områder, spesielt renterisiko. Målsettingen er å avdemppe den finansielle risikoen til et akseptabelt nivå. Selskapets nåværende strategi innbefatter bruk av finansielle instrumenter ved at det er inngått fastrente swapper, men dette er gjenstand for løpende vurdering av styret. I tillegg til dette avdempes den finansielle risikoen med å finansiere enkelte eiendommer med fast rente.

### *Markedsrisiko*

Konsernet er eksponert for ulike markedsrisikoer. Et generelt fall i den økonomiske aktiviteten eller nyetableringer kan gi press på markedisleien for næringseiendom. En del av denne risikoen er søkt avdempet gjennom inngåelse av langsiktige leiekontrakter og diversifisering av utleieporteføljen.

Konsernet er også eksponert for risikoen for svikt i etterspørsel etter boligeiendom for leie. Styret vurderer denne risikoen som lav på bakgrunnen av den ubalansen som forefinnes i dagens marked for boliger i sentrale strøk. Risikoen for høy ledighet er søkt avdempet gjennom tett oppfølging av leieforholdene og løpende forlenging av leieforhold. Erfaringsmessig har konsernet svært lav ledighet i sin boligportefølje.

Det er inngått leieavtaler hvor det er avtalt endring i leienivået basert på endringer i fast rente.

Endringer i rentenivået kan påvirke investeringsmulighetene i fremtidige perioder.

### *Kredittrisiko*

Risikoen for vesentlige tap på fordringer er vurdert som lav og konsernet har ikke hatt vesentlige tap på fordringer i løpet av året.

### *Likviditetsrisiko*

Selskapet vurderer likviditeten i selskapet som bra, men konsernet vil fortsette arbeidet med å bedre likviditeten for og der i gjennom å kunne gjennomføre prosjekter og foreta nye investeringer.

## **Arbeidsmiljø og personale**

Sykefraværet i konsernet var i 2021 på et tilfredsstillende nivå. Fraværet i 2021 var 5,5 % (6,6 %). Hovedgrunnen til fraværet var knyttet til langtidssykemeldinger. Selskapet har ikke funnet behov for å sette i gang spesielle tiltak for å redusere sykefraværet.

Det har i løpet av året ikke forekommet eller blitt rapportert alvorlige arbeidsuhell eller ulykker, som har resultert i store materielle skader eller personskader. Arbeidsmiljøet betraktes som godt.



## Styreansvarsforsikring

Det er etablert en «Styre og ledelsesansvar» forsikring med dekning for nåværende, tidligere og fremtidige styremedlemmer og varamedlemmer, daglig leder, medlemmer av konsernledelsen, ansatte som kan pådra seg et selvstendig ledelsesansvar samt medlemmer av bedriftsforsamlingen. Forsikringen dekker styre- og ledelsesansvar for inntil kr 10 mill.

## Likestilling

Konsernet har som mål å være en arbeidsplass der det råder likestilling mellom kvinner og menn. Til tross for at kjønn ikke er et kriterium ved ansettelse er det vanskelig å unngå at visse deler av virksomheten domineres av mannlige ansatte og andre deler av kvinnelige ansatte. Arbeidstidsordninger i selskapet følger av de ulike stillingene og er uavhengig av kjønn. Det er ikke satt inn spesielle tiltak for å sikre likestilling og etter styrets vurdering er ansatte menn og kvinner likestilte.

Av konsernets 42 (46) ansatte pr 31.12.21 er 15 (18) kvinner.

Styret består av to menn og to kvinner som er varamedlemmer. Styret har ikke funnet det nødvendig å iverksette spesielle tiltak knyttet til likestilling ifbm. styreverv i konsernet.

## Miljørapportering

Konsernets virksomhet forurensrer ikke det ytre miljø i vesentlig grad og ikke mer enn det som må ansees vanlig for konsernets virksomhet. Konsernet jobber kontinuerlig med tiltak for å redusere energiforbruk i utleieenheter.


Ved oppføring av nybygg gjøres dette ihht gjeldende byggeforskrifter og avfall håndteres på forskriftsmessig måte.

## Årsresultat og disponeringer

Styret foreslår følgende disponering av årsresultatet i IK Gruppen:

Avsetning til utbytte	kr	20 000 000
Overføring til annen egenkapital	kr	15 804 718
<u>Totalt disponert</u>	kr	<u>35 804 718</u>

Oslo, 31. mai 2022

  
Kjell Kristoffersen  
Styres leder  
Daglig leder

  
Bjørn-Erik Indahl  
Styremedlem



## IK GRUPPEN AS - KONSERNREGNSKAP 31.12.2021

IK Gruppen AS			RESULTAT 31. DESEMBER		KONSERN	
2020	2021	Note		Note	31.12.2021	2020
			<b>DRIFTSINNETEKTER</b>			
0	20 904 846		Salgsinntekter	1	116 759 170	24 137 148
0	0		Leieinntekter	1	182 535 715	173 767 871
0	0	14	Andre driftsinntekter	1, 14	1 383 954	7 031 621
0	20 904 846		<b>SUM DRIFTSINNETEKTER</b>		<b>300 678 838</b>	<b>204 936 640</b>
			<b>DRIFTSUTGIFTER</b>			
0	0		Varekostnad		70 197 578	13 429 652
550 797	552 771	13	Lønnskostnader	13	22 611 681	22 227 428
2 659 588	3 437 020	4, 13	Andre driftskostnader	13	44 814 145	36 301 127
85 395	75 624	6	Av- og nedskrivninger	6	56 363 666	47 855 366
3 295 780	4 065 415		<b>SUM DRIFTSUTGIFTER</b>		<b>193 987 069</b>	<b>119 813 572</b>
-3 295 780	16 839 431		<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>106 691 769</b>	<b>85 123 068</b>
			<b>FINANSINNT. OG KOSTNADER</b>			
64 494 134	59 774 584	4	Inntekt på investering i datterselskap		0	0
20 769 729	0		Inntekt på investering i tilknyttet selskap		0	20 769 729
35 056 502	35 486 635	4	Renteinntekt fra foretak i samme konsern		0	0
33 444	13 587 589	4	Annen finansinntekt		12 188 274	167 040
214 880	69 736	4	Rentekostn til foretak i samme konsern		0	0
104 218 645	66 679 335	4	Annen finanskostnad		75 211 966	112 360 115
15 920 284	42 099 737		<b>RESULTAT FINANSPOSTER</b>		<b>-63 023 693</b>	<b>-91 423 346</b>
12 624 504	58 939 167		<b>RESULTAT FØR SKATTEKOSTNAD</b>		<b>43 668 076</b>	<b>-6 300 278</b>
4 571 436	8 412 323	5	Skattekostnad	5	7 863 358	3 199 665
8 053 068	50 526 844		<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>35 804 718</b>	<b>-9 499 943</b>
			<b>OVERFØRINGER</b>			
0	0		Avsatt til dekning av tidligere tap		0	0
0	20 000 000		Avsatt til utbytte		20 000 000	0
8 053 068	30 526 844		Overført til/fra annen ek		15 804 718	-9 499 943
8 053 068	50 526 844		<b>SUM OVERFØRINGER</b>		<b>35 804 718</b>	<b>-9 499 943</b>



## IK GRUPPEN AS - KONSERNREGNSKAP 31.12.2021

IK Gruppen AS			BALANSE 31 DES		KONSERN	
2020	2021	Note	Note	2021	2020	
<b>ANLEGGSMIDLER</b>						
<b>Immaterielle eiendeler</b>						
5 163 996	164 842	5	5	0	0	
5 163 996	164 842			0	0	
<b>Varige driftsmidler</b>						
703 899 165	685 814 135	3, 7		0	0	
0	0		6, 7	2 474 691 758	2 370 854 681	
3 520 748	3 553 656	6	6, 7	10 089 641	10 401 363	
707 419 913	689 367 791			2 484 781 399	2 381 256 045	
<b>Finansielle eiendeler</b>						
1 344 504 629	1 609 521 762	4, 16	4, 13, 16	63 836 386	15 885 271	
50 000	69 950	15	15	69 950	50 000	
1 344 554 629	1 609 591 712			63 906 336	15 935 271	
2 057 138 538	2 299 124 344			2 548 687 735	2 397 191 315	
<b>OMLØPSMIDLER</b>						
<b>Varebeholdning</b>						
0	0		2, 7	86 295 022	88 965 432	
0	0			86 295 022	88 965 432	
<b>Fordringer</b>						
34 375	0		7	9 649 477	10 061 789	
83 505	1 307 664			65 241 783	18 321 117	
117 880	1 307 664			74 891 260	28 382 906	
14 372 677	61 061 046	9	7, 9	124 576 434	68 384 871	
14 490 557	62 368 710			285 762 716	185 733 210	
2 071 629 094	2 361 493 054			2 834 450 452	2 582 924 525	



## IK GRUPPEN AS - KONSERNREGNSKAP 31.12.2021

IK Gruppen AS			EGENKAPITAL OG GJELD		KONSERN	
2020	2021	Note		Note	2021	2020
			<b>EGENKAPITAL</b>			
1 003 000	1 003 000	12	Aksjekapital	12	1 003 000	1 003 000
47 291 077	47 291 077		Overkurs		0	0
177 885 763	190 976 049		Annen egenkapital / Konsernets fonds		146 927 966	146 123 247
226 179 841	239 270 126	10	<b>SUM EGENKAPITAL</b>	10	<b>147 930 966</b>	<b>147 126 247</b>
			<b>GJELD</b>			
			<b>Avsetning for forpliktelser</b>			
0	0	5	Utsatt skatt	5	44 791 444	35 861 377
23 148 251	0	8	Andre avsetninger for forpliktelser	8	0	23 148 251
23 148 251	0		<b>Sum avsetning for forpliktelser</b>		<b>44 791 444</b>	<b>59 009 628</b>
			<b>Langsiktig gjeld</b>			
635 000 000	635 000 000	7, 8	Obligasjonslån	7, 8	635 000 000	635 000 000
1 123 211 157	1 409 270 215	7, 8	Gjeld til kredittinstitusjoner	7, 8	1 867 678 316	1 624 982 801
29 749 177	29 749 177	4	Gjeld til eiere	4, 8	29 749 176	29 749 176
0	0		Offentlige tilskudd	7, 8	4 773 727	6 053 119
9 577 042	8 496 866	4	Annen langsiktig gjeld	8	7 776 902	9 193 843
1 797 537 376	2 082 516 258		<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>2 544 978 121</b>	<b>2 304 978 939</b>
			<b>Kortsiktig gjeld</b>			
572 735	172 910		Leverandører		28 622 029	27 756 087
2 601 612	0	5	Betalbar skatt	5	0	2 601 612
264 095	268 447		Skyldige offentlige avgifter		6 215 994	5 551 543
0	20 000 000	10	Avsatt utbytte	10	20 000 000	0
21 325 185	19 265 313		Annen kortsiktig gjeld		41 911 898	35 900 468
24 763 627	39 706 670		<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>96 749 921</b>	<b>71 809 710</b>
1 845 449 254	2 122 222 928		<b>SUM GJELD</b>		<b>2 686 519 486</b>	<b>2 435 798 277</b>
2 071 629 094	2 361 493 054		<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>2 834 450 452</b>	<b>2 582 924 525</b>

Oslo, den 31.05.2022  
For styret i IK Gruppen AS

  
Kjell Kristoffersen  
Styreleder / daglig leder

  
Bjørn-Erik Indahl  
Styremedlem



## KONTANTSTRØMOPPSTILLING IK Gruppen AS for perioden 1.1. - 31.12.2021

MOR			KONSERN	
2020	2021		2021	2020
-	-	<b>Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter</b>		
-	-	Innbetaling fra salg	116 759 170	24 137 148
-	-	Innbetalinger fra utleievirksomhet	182 535 715	173 767 871
-	-	Andre innbetalinger	1 383 954	7 031 621
-	-	<b>Sum innbetalinger</b>	<b>300 678 839</b>	<b>204 936 640</b>
-	-	Varekostnader	(70 197 578)	(13 429 652)
550 797	(552 771)	Lønnskostnader	(22 611 681)	(22 227 428)
(2 659 588)	(2 465 152)	Annen driftskostnad	(44 814 145)	(36 301 127)
-	(2 601 612)	Betalt skatt	(2 601 612)	(1 980)
<b>(3 210 385)</b>	<b>(5 619 535)</b>	<b>Sum utbetalinger</b>	<b>(140 225 016)</b>	<b>(71 960 187)</b>
<b>(3 210 385)</b>	<b>(5 619 535)</b>	<b>Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter</b>	<b>160 453 823</b>	<b>132 976 453</b>
		<b>Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter</b>		
102 830 574	97 245 557	Renteinntekter og finansinntekter	585 023	20 936 769
-	20 904 846	Salg av aksjer/eiendom*	83 912 841	-
-	1 325 000	Salg av driftsmidler	1 325 000	-
<b>102 830 574</b>	<b>119 475 403</b>	<b>Sum innbetalinger</b>	<b>84 497 864</b>	<b>20 936 769</b>
(62 948 823)	(66 749 071)	Rentekostnader og finanskostnader	(75 211 966)	(84 760 983)
-	(1 899 100)	Investeringer i varige driftsmidler	(233 707 158)	(602 167 107)
(125 684)	(49 950)	Investeringer i aksjer	(19 950)	(50 000)
-	-	Investeringer i andre eiendeler	(17 621 724)	(4 118 801)
<b>(63 074 507)</b>	<b>(68 698 121)</b>	<b>Sum utbetalinger</b>	<b>(326 560 798)</b>	<b>(691 096 891)</b>
<b>39 756 067</b>	<b>50 777 282</b>	<b>Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter</b>	<b>(242 062 934)</b>	<b>(670 160 122)</b>
		<b>Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter</b>		
16 796 616	(1 189 784)	Nedbetaling/(opptak) av kortsiktige fordringer	(46 508 354)	35 963 607
(382 529 931)	(249 502 729)	Nedbetaling/(opptak) av langsiktige fordringer	(47 951 115)	(8 444 609)
4 378 839	(2 455 345)	Opptak/(nedbetaling) av kortsiktig gjeld	7 541 823	(23 835 404)
354 765 483	284 978 883	Opptak/(nedbetaling) av langsiktig gjeld	239 999 182	559 221 023
(13 885 842)	(15 514 404)	Avgitt konsernbidrag	-	-
(18 000 000)	(15 000 000)	Utbetalt utbytte	(15 000 000)	(18 000 000)
-	214 001	Endring andre tidsavgrensingsposter	(280 862)	(194 102)
<b>(38 474 835)</b>	<b>1 530 622</b>	<b>Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter</b>	<b>137 800 674</b>	<b>544 710 515</b>
(1 929 153)	46 688 369	<b>Netto endring i likviditetsbeholdning</b>	<b>56 191 563</b>	<b>7 526 846</b>
16 301 567	14 372 677	Likviditetsbeholdning ved periodens begynnelse	68 384 871	60 858 025
<b>14 372 677</b>	<b>61 061 046</b>	<b>Likviditetsbeholdning ved periodens slutt</b>	<b>124 576 434</b>	<b>68 384 871</b>

\*Gevinst salg av aksjer inngår i salgsinntekter i konserntallene

Likviditetsbeholdningen består av bankinnskudd herav også bundne midler, ref. note 9.



## KONSERNET IK GRUPPEN AS

### REGNSKAPSPRINSIPPER

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven 1998 og god regnskapsskikk.

#### a) Konsolideringsprinsipp

Konsernet inkluderer morselskapet IK Gruppen AS og alle selskaper hvor morselskapet direkte eller indirekte eier mer enn 50 %. En oversikt over de juridiske enhetene i konsernet finnes i Note 3.

I konsernregnskapet er alle interne transaksjoner i resultat og balanse eliminert. Kostprisen på aksjer i datterselskaper er eliminert mot egenkapital i datterselskaper på overtagelses- eller etableringstidspunktet (kjøpsverdimetoden).

#### b) Datterselskaper og tilknyttede selskaper

Datterselskaper og tilknyttede selskaper vurderes etter kostmetoden i selskapsregnskapet. Se ytterligere info i note 3.

#### c) Inntekts- og kostnadsføring

Inntektene består av fakturerte varer og tjenester. Salg tas til inntekt på leveringstidspunktet.

Kostnader som sammenstilles med inntekter kostnadsføres samtidig med disse. Kostnader som ikke kan henføres til inntekter kostnadsføres når de påløper.

#### d) Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter anskaffelsestidspunktet, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på opptakstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Nedskrivningen reverseres når grunnlaget for nedskrivning ikke lenger er tilstede. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

#### e) Aktiverte prosjektkostnader

Prosjekter som bygges for salg inngår i posten anlegg under utførelse / varebeholdning og er vurdert til laveste av påløpt byggekost, inkl. renter på byggelån, og antatt salgsverdi.

Fortjeneste på prosjekter som er forhånds solgt periodiseres løpende basert på prosjektets fremdrift og salgssum og årets perioderte inntekt og kostnad er presentert brutto i resultatregnskapet. Se ytterligere omtale av balansestørrelser i note 2.

#### f) Kundefordringer

Kundefordringer er oppført med fradrag for påregnelig tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

#### g) Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets levetid dersom de har levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 15 000. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmiddelet. Konsernets boligeiendommer avskrives ikke regnskapsmessig.

#### h) Skatter

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 22% på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet.

#### i) Rentesikringsavtaler

Konsernet har inngått rentesikringsavtaler som fastsettes til markedsverdi av finansinstitusjon. Fremtidige forpliktelse / gevinster på rentesikringsavtaler i tilknytning til et låneengasjement innregnes ikke i balansen.

#### j) Pensjoner

Konsernet har opprettet en innskuddsbasert pensjonsordning for sine ansatte. Dette innebærer at konsernet betaler et årlig innskudd til de ansattes kollektive pensjonssparing. Den fremtidige pensjonen vil avhenge av størrelsen på tilskuddet og den årlige avkastningen på pensjonssparingen. Konsernet har ingen ytterligere forpliktelse knyttet til levert arbeidsinnsats etter at det årlige innskuddet er betalt. Det er ingen avsetning for påløpte pensjonsforpliktelse i slike ordninger. Innskuddsbaserte pensjonsordninger blir kostnadsført direkte.

#### k) Anleggskontrakter - entreprenør

Inntektsføring av anleggskontrakter i konsernets entreprenørselskap skjer i takt med beregnet fremdrift (fullføringsgrad). Fullføringsgraden beregnes som påløpne tilvirkningskostnader i forhold til forventede totale tilvirkningskostnader (kost-til-kost metode).

#### l) Kontantstrøm

Kontantstrømsanalysen er utarbeidet etter den direkte modellen. Kontanter og kontantekvivalenter består av norske bankinnskudd som vurderes til pålydende på balansetidspunktet.



## NOTE 1

## NØKKELTALL FOR VIRKSOMHETENE

Resultat pr. virksomhetsområde i konsernet  
Konsernet har all sin virksomhet i Norge.

### Utleievirksomhet

	2021	2020
Driftsinntekter	182 535 715	173 767 871
Driftskostnader	58 332 428	50 448 247
Av- og nedskrivninger	54 983 851	46 934 270
Driftsresultat	69 219 436	76 385 354

### Entreprenørvirksomhet

	2021	2020
Driftsinntekter	63 337 615	13 699 644
Driftskostnader	66 570 591	11 623 387
Av- og nedskrivninger	743 225	210 326
Driftsresultat	-3 976 201	1 865 931

### Eiendomsforvaltning

	2021	2020
Driftsinntekter	9 557 994	10 160 640
Driftskostnader	8 141 938	6 206 793
Av- og nedskrivninger	560 937	625 375
Driftsresultat	855 119	3 328 472

### Parkeringsvirksomhet

	2021	2020
Driftsinntekter	805 013	276 864
Driftskostnader	423 779	192 004
Av- og nedskrivninger	0	0
Driftsresultat	381 234	84 860

### Annen virksomhet (salg av aksjer og eiendom, og øvrige inntekter)

	2021	2020
Øvrige driftsinntekter	1 383 954	7 031 621
Ojevinst salg av aksjer og eiendom	43 058 548	0
Driftskostnader	4 154 668	3 487 776
Av- og nedskrivninger	75 653	85 395
Driftsresultat	40 212 181	3 458 450

### Konsern totalt

	2021	2020
Driftsinntekter	300 678 841	204 659 778
Driftskostnader	137 623 404	71 766 203
Av- og nedskrivninger	56 363 666	47 855 366
Driftsresultat	106 691 770	85 038 208

## NOTE 2

## ANLEGG UNDER UTFØRELSE

Værebeholdningen i IK Gruppen konsernet består av flere prosjekter som er i ulike stadier i ferdigstilleelsesprosessen.

	KONSERN		MORSELSKAP	
	2021	2020	2021	2020
Anlegg under utførelse	86 295 023	88 965 432	-	-
Ukuransvøstning	-	-	-	-
Periodisering av projektkostnader*	-	-	-	-
Bokført verdi pr. 31.12	86 295 023	88 965 432	-	-

\*Del periodiseres en fortjeneste på forhåndsolgte byggeprosjekter hvert år basert på fremdriften. En andel av pålepte og balanseførte projektkostnader henføres til resultatet og føres som reduksjon av anlegg under utførelse ved årets slutt.

Det er i regnskapsåret ikke periodisert oppjente inntekter eller kostnader på byggeprosjektene da disse pr. årslutt 2021 til dels ikke er forhåndsolgt, og til dels enda ikke er så langt i byggeprosessen at det med sikkerhet kan måles en rimelig korrekt fortjenestemargin.


**NOTE 3**
**INVESTERING I DATTERSELSKAP**

	Eierandel/ Stemmeandel	Forretnings- kontor	Balansført verdi datterselskap	Selskapets egenkapital	Selskapets resultat
<b>Datterselskaper</b>					
Inka Entreprenør AS	100 %	Oslo	4 169 197	9 890 911	2 420 591
Inka Utvikling AS	100 %	Oslo	10 593 473	7 157 880	2 876 319
Azteka Eiendom AS	100 %	Oslo	20 588 603	8 317 342	-907 324
Maya Eiendom AS	100 %	Oslo	2 260 209	1 757 506	-273 274
Hausmannsgate 19 AS*	100 %	Oslo	61 688 869	17 525 545	2 573 700
Maya Bolig AS	100 %	Oslo	73 969 062	91 943 107	7 364 288
Maya Bolig 2 AS	100 %	Oslo	70 504 952	104 098 234	21 728 063
Maya Bolig 3 AS*	100 %	Oslo	125 632 166	212 999 485	6 174 530
Maya Bolig 4 AS	100 %	Oslo	59 294 618	56 933 435	11 546 145
Kvadraturen Hotell Holding AS*	100 %	Oslo	159 727 951	286 722 092	4 940 012
Maya Apartments AS	100 %	Oslo	1	85 735	-2 453 683
MF Parkering	100 %	Oslo	30 000	30 000	119 293
Frognerveien 50 AS*	100 %	Oslo	97 325 034	13 555 968	1 697 613
Østensjøveien 17 Næring AS	100 %	Oslo	30 000	25 655	-4 345
<b>Sum</b>			<b>685 814 134</b>	<b>811 042 894</b>	<b>57 801 947</b>

Av konsernbidrag avgitt til døtre, netto kr. 12.101.236, er kr. 9.664.667 ført som økning balansført verdi aksjer i døtre, jf. kostmetoden.

<b>Selskaper øst av datterselskaper</b>					
<b>Maya Bolig AS</b>					
Frognerveien 54 AS*	100 %	Oslo	100 000	10 059 090	3 643 597
LØL Invest AS	100 %	Oslo	49 725 361	7 470 393	3 585 017
Parkveien 62 AS*	100 %	Oslo	37 635 944	29 944 344	-692 593
<b>Maya Bolig 2 AS</b>					
Trondheimsveien 84/86 AS	100 %	Oslo	39 304 029	37 922 772	2 120 269
Thorvald Meyersgate 44 AS*	100 %	Oslo	1 696 247	75 276	496 425
Breigata 10 AS	100 %	Oslo	12 760 221	308 403	5 084 140
Thorvald Meyersgate 38 AS	100 %	Oslo	23 661 127	23 856 948	469 369
Breigata 10 Eiendom ANS	99 %	Oslo	1	-737 669	-87 824
<b>Maya Bolig 3 AS*</b>					
Trondheimsveien 80 AS	100 %	Oslo	100 000	6 966 358	3 099 577
Kasjotten AS	100 %	Oslo	49 234 655	50 435 310	-258 328
Garasjeanlegget Sinsen AS*	100 %	Oslo	11 654 064	11 971 391	532 782
Nordbygata Parkering AS	100 %	Oslo	35 640 037	23 480 970	-273 864
Nordby Næringspark AS	100 %	Oslo	5 396 162	1 616 167	331 348
Tvetenveien AS*	100 %	Oslo	128 820 843	53 133 806	-142 153
Tvetenveien 4 AS*	100 %	Oslo	52 935 309	5 847 741	-718 026
<b>Maya Bolig 4 AS</b>					
Kongsveien 104 AS*	100 %	Oslo	9 425 701	6 315 780	4 238 210
Lekka Handelskompagni AS*	100 %	Oslo	11 095 785	10 938 433	403 105
Maya Tomter AS	100 %	Oslo	442 214	-24 436	-66 534
Tikal Eiendom AS	100 %	Oslo	9 953 700	20 896 407	9 478 143
Nordbygata 52/54 AS*	100 %	Oslo	10 365 074	4 954 267	1 040 154
Thorvald Meyersgt 46 AS*	100 %	Oslo	33 932 590	25 964 304	2 649 268
Prestmoen 28 AS*	100 %	Oslo	51 778 662	3 019 878	3 444 070
<b>Kvadraturen Hotell Holding AS*</b>					
Skippergata 19 AS*	100 %	Oslo	171 003 072	42 770 860	4 030 694
AS Prinsensgate 6*	100 %	Oslo	176 095 528	10 567 870	4 199 778
Tollbugata 11 Oslo AS*	100 %	Oslo	183 750 079	3 093 334	5 010 212
Tollbugaten 7 AS*	100 %	Oslo	125 294 723	58 719 298	2 602 468
<b>Inka Utvikling AS</b>					
Inka Eiendom AS	100 %	Oslo	20 220	416 900	-62 533
Oslo Villautvikling AS	100 %	Oslo	8 403 825	4 815 229	-1 781 771
<b>Azteka Eiendom AS</b>					
Vestby Næringspark Nord AS*	100 %	Oslo	8 079 227	13 362 008	-2 042 261
Vestby Næringspark Nord 1 AS*	100 %	Oslo	26 918 622	1 925 189	-77 180
Vestby Næringspark Nord 2 AS*	100 %	Oslo	16 218 205	185 560	-68 910
<b>Sum</b>			<b>1 291 441 227</b>	<b>470 272 181</b>	<b>50 186 249</b>

Bokført verdi av aksjer i datterselskaper utover egenkapitalen i datterselskaper er i konsernregnskapet aktivert sammen med konsernets eiendommer. Merverdier avskrives sammen med eiendomsmassen med en sats på 2%. Se note 6.

\*Aksjene er pantsatt som sikkerhet for gjeld til kreditinstitusjon i konsernet, se note 7.



## NOTE 4 KONSERNSELSKAP, TILKNYTTET SELSKAP

Følgende konserninterne transaksjoner har funnet sted i morselskap i regnskapsåret

Renteinntekter	35 486 635
Rentekostnader	69 736
Forvaltningskostnader	62 500

Selskapet har mottatt kr. 59.774.584, brutto i konsernbidrag fra datterselskap og avgitt kr. 15.514.404, brutto til døtre. Beløpene er ført mot langsiktig konsernmellomværende.

Følgende mellomværender med konsernselskaper i morselskap

	2021	2020
Langsiktig gjeld	719 965	383 199
Langsiktig fordring	1 554 417 198	1 331 301 514

Det er ikke avtalt nedbetalingsplan for langsiktig konsernmellomværende.

Følgende transaksjoner med tilknyttede selskaper har funnet sted i morselskap og konsern

Renteinntekter	2 523 922	-
Rentekostnader	-	-

Følgende mellomværender med tilknyttede selskaper i morselskap og konsern

	2021	2020
Gjeld til aksjonærer	29 749 176	29 749 176
Langsiktig fordring	49 102 320	6 950 000

Gjeld til aksjonærene på tilnærmet MNOK 29,75 er rentefrie lån iht. avtale og det er ikke avtalt særskilt nedbetalingsplan. Lånene løper inntil annet avtales.

Kreditt og utlån til tilknyttede selskaper forrentes årlig iht. til avtalt rente. Se for øvrig note 16.

## NOTE 5 SKATTER

	KONSERN		MORSELSKAP	
	2021	2020	2021	2020
<b>Årets skattekostnad fordeler seg slik:</b>				
Betalbar skatt	0	2 601 611	0	2 601 611
Skatteeffekt av avgitt konsernbidrag	0	0	3 413 169	3 855 114
Resultatført endring utsatt skatt*	7 863 358	598 054	4 999 154	-1 885 289
<b>Sum skattekostnader</b>	<b>7 863 358</b>	<b>3 199 665</b>	<b>8 412 323</b>	<b>4 571 436</b>
<b>Beregning av årets skattegrunnlag:</b>				
Resultat før skattekostnad	42 930 409	-6 300 278	58 939 167	12 624 504
Permanente forskjeller	-8 774 583	22 827 386	-20 701 326	-9 368 495
Endring i midlertidige forskjeller	-45 860 905	-4 701 603	-22 723 427	8 569 496
Avgitt konsernbidrag	0	0	-15 514 414	0
<b>Årets skattegrunnlag</b>	<b>-11 705 080</b>	<b>11 825 505</b>	<b>0</b>	<b>11 825 505</b>
<b>Oversikt over midlertidige forskjeller:</b>				
Omlopsmidler og kortsiktig gjeld	15 308 215	-10 341 123	0	0
Anleggsmidler og langsiktig gjeld**	199 186 628	180 145 566	-232 421	-324 456
Gevinst- og tapkonto	12 764 483	5 440 213	-516 858	0
Andre avsetninger	-585 342	-7 453 482	0	-23 148 251
Sum midlertidige forskjeller	226 673 984	167 791 174	-749 279	-23 472 707
Fremførbart underskudd	-18 291 597	0	0	0
Avskret rentefradrag	-4 784 915	-4 784 915	0	0
<b>Sum midlertidige forskjeller og fremførbart underskudd</b>	<b>203 597 472</b>	<b>163 006 259</b>	<b>-749 279</b>	<b>-23 472 707</b>
Balanseført utsatt skatt/ skattefordel* (-) 22 %	44 791 444	35 861 377	-164 842	-5 163 996
Effekt av endring skattesats	0	0	0	0

\*Forskjell mellom nominell endring balanseført utsatt skatt og resultatført endring utsatt skatt kommer av skatteposisjoner tilført og gått ut av konsern ifbm. kjøp og salg av datterselskaper.

\*\*Konsernet innregner ikke skatteposisjoner knyttet til merverdier eiendom da det er forutsatt at eventuelle fremtidige salg av eiendommer vil skje ved salg av aksjene i eiendomsselskapet.


**NOTE 6**
**SPESTIFIKASJON AV ANLEGGSMIDLER I KONSERNET**

	KONSERN			MORSELSKAP		
	Bygg og tomter / merverdier eiendom	Inventar, utstyr, biler, båmsesider	Sum	Biler	Kunst	Sum
Anskaffelseskost 01.01	2 668 490 276	16 729 451	2 685 219 727	4 043 897	10 000	4 053 897
Tilgang	274 837 784	4 097 693	278 935 477	1 899 100	-	1 899 100
Avgang	-125 079 400	-2 049 568	-127 128 968	-1 790 568	-	-1 790 568
<b>Anskaffelseskost 31.12</b>	<b>2 818 248 660</b>	<b>18 777 576</b>	<b>2 837 026 236</b>	<b>4 152 429</b>	<b>10 000</b>	<b>4 162 429</b>
Akkumulerte av- og nedskrivninger pr. 31.12	-344 028 514	-8 687 933	-352 716 447	-608 773	-	-608 773
<b>Bokført verdi 31.12</b>	<b>2 474 220 146</b>	<b>10 089 641</b>	<b>2 484 309 787</b>	<b>3 543 656</b>	<b>10 000</b>	<b>3 553 656</b>
Årets nedskrivninger	-	-	-	-	-	-
Årets ordinære avskrivninger	53 804 277	2 559 389	56 363 666	75 624	-	75 624
Sum av- og nedskrivninger	53 804 277	2 559 389	56 363 666	75 624	-	75 624
Avskrivningsplan: Lineære	2 %	20 %		0-20%		

**NOTE 7**
**GARANTIANSVAR OG PANTSTILLELSER**

	KONSERN		MORSELSKAP	
	2021	2020	2021	2020
Gjeld sikret med pant i eiendeler	2 507 452 042	2 266 035 920	2 044 270 215	1 758 210 893
Bokført verdi av eiendeler stilt som sikkerhet for denne gjeld er:				
Eiendommer	1 735 136 353	1 705 768 762		
Anlegg under utførelse (varebeh.)	86 075 200	89 025 062		
Kundefordringer	1 135 749	2 429 279		
Aksjer i datterselskap*	1 501 723 695	836 212 128		
Bankmidler	27 146 385	22 792 229		
Maskiner, biler mv	2 905 672	-		
<b>Sum pantstillelser</b>	<b>3 354 123 054</b>	<b>2 656 227 460</b>		

Eiendommer, fordringer, betalingsmidler og aksjer i datterselskaper er pantsatt som sikkerhet for lånene i morselskap. I tillegg er aksjer eiet av morselskapet til bokført verdi kr. 444 374 020 pantsatt.

Morselskapet har stilt som kausjonist knyttet til låneengasjement i datterselskaper, begrenset oppad til MNOK 218 pr. 31.12.21.

\*Aksjer i datterselskaper er eliminert i konsernregnskapet. Se note 3 for ytterligere informasjon om pant i aksjer i konsernet.

**NOTE 8**
**LANGSIKTIG GJELD, AVDRAG OG SIKRINGSINSTRUMENTER**

Langsiktig gjeld konsern fordeler seg slik:

Gjeld til kredittinstitusjon	2 502 678 316
Gjeld til eiere	29 749 176
Gjeld til nærstående	894 548
Renteperiodisering obligasjon*	6 882 353
Tilskudd Oslo Kommune	4 773 727
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>2 544 978 121</b>

\*Beløpet er renteforskudd ifbm. et av konsernets eksterne lån. Forskuddet resultatføres i takt med lånets rentekostnader. Av beløpet vil kr. 1 588 238 resultatføres senere enn 5 år etter balansedatoen.

Andel gjeld i konsern som forfaller senere enn 5 år

	Forfall senere enn 31.12.2026
Gjeld til kredittinstitusjon	845 618 107
Gjeld til eiere	29 749 176
Gjeld til nærstående	894 548
Tilskudd Oslo Kommune	0
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>876 261 832</b>

Renteskrav:

	Hoveddato	Start dato	Forfallsdato	Rentesats / margin	Markedsverdi 31.12.2021
Renteswap	100 000 000	08.11.2021	31.12.2024	1,675 %	-164 162
Renteswap	100 000 000	08.11.2021	31.12.2027	1,815 %	-268 092

Morselskapets swap avtale fra tidligere år er innfridd. Den gamle swapavtalen var balanseført og verdiendringene på denne frem til innfrielse er inkludert under *Amen finansnotekt* med kr. 11 603 251.



## NOTE 9 BANKINNSKUDD

Morselskapets og konsernets banklånsskudd fordeler seg slik:

	KONSERN		MORSELSKAP	
	2021	2020	2021	2020
Bundne skattetrekksmidler	1 470 523	1 335 603	200 136	195 785
Sum bundne banklånsskudd	1 470 523	1 335 603	200 136	195 785

## NOTE 10 EGENKAPITAL

### KONSERN

	Konsernets		
	Aksjekapital	fonds	Sum
Egenkapital pr. 01.01.21	1 003 000	146 123 247	147 126 247
Tilleggsutbytte		-15 000 000	-15 000 000
Årets resultat		35 804 718	35 804 718
Avsatt utbytte		-20 000 000	-20 000 000
Egenkapital pr. 31.12.2021	1 003 000	146 927 965	147 930 964

### MORSELSKAP

	Aksjekapital	Annen		Sum
		Overkurs	egenkapital	
Egenkapital pr. 01.01.21	1 003 000	47 291 077	177 885 763	226 179 841
Tilleggsutbytte			-15 000 000	-15 000 000
Årets resultat			50 526 844	50 526 844
Avgitt konsernbidrag til datter e/ skatt			-2 436 559	-2 436 559
Avsatt utbytte			-20 000 000	-20 000 000
Egenkapital pr. 31.12.2021	1 003 000	47 291 077	190 976 048	239 270 126

## NOTE 11 RESULTAT PR. AKSJE

	KONSERN		MORSELSKAP	
	2021	2020	2021	2020
Årets overskudd(+) / underskudd(-)	35 804 718	-9 499 943	50 526 844	8 053 068
Gjennomsnittlig antall aksjer	10 030	10 030	10 030	10 030
Resultat i NOK pr aksje	3 570	-947	5 038	803

## NOTE 12 AKSJONÆRINFORMASJON

Per 31.12 består aksjekapitalen i IK Gruppen AS av 10 030 aksjer à kr. 100. Alle aksjer har like rettigheter.

Aksjonær	Rolle	Antall aksjer	Eierandel	Stemmerett
Kjell Kristoffersen AS w/ Kjell Kristoffersen	Styreleder	5 015	50 %	50 %
Elfrida AS w/ Bjørn-Erik Indahl	Styremedlem	5 015	50 %	50 %
Sum		10 030	100 %	100 %


**NOTE 13**
**LØNSKOSTNADER, ANTALL ANSATTE, GODTGJØRELSER**

	KONSERN		MORSELSKAP	
	2021	2020	2021	2020
Lønnskostnader	27 902 479	26 439 719	484 462	484 462
Arbeidsgiveravgift	4 109 161	3 784 023	68 309	66 335
Pensjonskostnader	971 075	870 541	0	0
Aktivisering eget arbeid*	-10 922 519	-9 189 785	0	0
Andre ytelser	551 485	322 930	0	0
<b>Sum</b>	<b>22 611 681</b>	<b>22 227 428</b>	<b>552 771</b>	<b>550 797</b>

	2021	2020	2021	2020
Gjennomsnitt antall årsverk	50	48	1	1

\*En andel av lønn i konsernet er balanseført knyttet til konsernets pågående byggeprosjekter.

Konsernselskaper med ansatte er pliktig til å ha obligatorisk tjenestepensjonsordning. Alle ansatte er inkludert i pliktig tjenestepensjonsordning (OTP). Konsernets pensjonsordning tilfredsstiller lovens krav.

Lån til ansatte i konsernet utgjør pr. balansedato kr. 249 970. Lånene nedbetales ved månedlige lønnetrekk og er i konserntallene inntregnet i posten *Andre langsiktige fordringer*.

Det er følgende ytelser til styremedlemmer og daglig leder i regnskapsåret:

	KONSERN		MORSELSKAP	
	Styrelider / daglig leder	Andre styremedlemmer	Styrelider / daglig leder	Andre styremedlemmer
Lønn	1 268 555	1 249 566	244 732	239 729
Pensjon	35 908	37 695	0	0
Andre ytelser	4 858	100 447	0	0
<b>Sum ytelser til ledelse</b>	<b>1 309 321</b>	<b>1 387 708</b>	<b>244 732</b>	<b>239 729</b>

Ledende ansatte har ikke avtale om bonus eller aksjebasert avlønning. Det er ikke etablert forpliktelser mot daglig leder eller medlemmer av styret knyttet til opphør eller endring av ansettelsesforholdet eller vervet.

Det er ikke ytet lån eller stilt garantier til daglig leder, styreleder eller andre nærstående parter.

**Godtgjørelse til revisor**

Morselskap (belep inkl. mva)	
Lovpålagt revisjon	104 400
Skatterådgivning	65 000
Annen bistand	109 000
Attestasjoner	30 200
<b>Sum honorar til revisor</b>	<b>308 600</b>

Konsernet totalt (eksl. mva)	
Lovpålagt revisjon	976 755
Skatterådgivning	403 000
Annen bistand	213 800
Attestasjoner	87 200
<b>Sum honorar til revisor</b>	<b>1 680 755</b>

**NOTE 14**
**ANDRE DRIFTSINNTEKTER / OFFENTLIG TILSKUDD**

Spesifikasjon av andre driftsinntekter i konsernet:

	2021	2020
Inntektsført mva justering	-	3 352 774
Offentlig tilskudd	-	1 897 037
Andre inntekter	1 383 954	1 781 810
<b>Sum</b>	<b>1 383 954</b>	<b>7 031 621</b>



## NOTE 15 INVESTERING I TILKNYTTET VIRKSOMHET

Morselskapet, og konsernet eier aksjer følgende tilknyttede selskaper:

Selskapsnavn	Ervervsår	Eierandel	Balansført verdi	Årsresultat	Bokført egenkapital
Helsestua Eiendom AS (917 663 661)	2018	21,1 %	-	-108 731	11 284
Bekkestua Syd III AS (922 532 095)	2020	50,0 %	50 000	729 025	830 673
Moerveien Utvikling AS (826 861 592)	2021	50,0 %	19 950	-390 368	-365 938
Sum			<u>69 950</u>	<u>229 926</u>	<u>476 019</u>

## NOTE 16 LANGSIKTIGE FØRDRINGER

Morselskapet og konsernets langsiktige fordringer, utover konsernfordringer i mor (se note 4) består av følgende poster:

	Balansført pr. 31.12.	Hvorav forfall forventes senere enn 5 år
Periodisering av kostnader	14 734 066	6 140 895
Selgerkreditt Moerveien Utvikling AS	21 163 973	0
Langsiktig lån Bekkestua Syd III AS*	15 808 163	15 808 163
Langsiktig lån Moerveien Utvikling AS*	12 130 184	12 130 184
Sum	<u>63 836 386</u>	<u>34 079 242</u>

\*Lån til tilknyttet selskap skal innfris når låntaker har en likviditet og finansiell stilling som tillater tilbakebetaling, og ikke før selskapet er i en positiv regnskaps- eller skattemessig posisjon.



## NITSCHKE

### NITSCHKE AS

Vollsveien 17B  
Postboks 353, 1326 Lysaker

Telefon: +47 67 10 77 00  
E-post: post@nitschke.no

Foretaksregisteret: NO 914 658 314 MVA

Medlemmer av Den norske Revisorforening  
Independent member of BKR International

[www.nitschke.no](http://www.nitschke.no)

Til generalforsamlingen i IK Gruppen AS

### UAVHENGIG REVISORS BERETNING

#### Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

##### *Konklusjon*

Vi har revidert årsregnskapet for IK Gruppen AS som viser et overskudd for selskapsregnskapet på kr. 50 526 844 og et overskudd for konsernregnskapet på kr. 35 804 718. Årsregnskapet består av:

- selskapsregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap og kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper, og
- konsernregnskapet som består av balanse per 31. desember 2021, 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 selskapsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2021 og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge, og
- gir konsernregnskapet et rettviseende bilde av konsernets finansielle stilling per 31. desember 2021 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 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.

## NITSCHKE

### *Øvrig informasjon*

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlige for informasjonen i årsberetningen. 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 regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll 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 og konsernets 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 avviklet.

### *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.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:

<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

Lysaker, 31 mai, 2022

**NITSCHKE AS**

Håvard Hvideberg Bratlid  
statsautorisert revisor