



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

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

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.09.2020 - 31.08.2021

### 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: 11.11.2021

### 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, 22.02.2023



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt			6 319 270
<b>Sum inntekter</b>			<b>6 319 270</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	2		3 693 426
Annen driftskostnad	2	1 664 993	4 227 040
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 664 993</b>	<b>7 920 466</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-1 664 993</b>	<b>-1 601 196</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt på investering i datterselskap		12 000 000	225 818 328
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		505 537	5 191 003
Annen finansinntekt		602	
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>12 506 139</b>	<b>231 009 330</b>
Nedskrivning av finansielle eiendeler	3	109 906 532	
Rentekostnad til foretak i samme konsern		8 779	21 553
Annen finanskostnad		10 751	11 250
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>109 926 062</b>	<b>32 803</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-97 419 923</b>	<b>230 976 528</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-99 084 915</b>	<b>229 375 332</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	7	-247 144	2 616 167
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-98 837 771</b>	<b>226 759 165</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-98 837 771</b>	<b>226 759 165</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>-98 837 771</b>	<b>226 759 165</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-98 837 771</b>	<b>226 759 165</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			



## Resultatregnskap

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Ordinært utbytte	5		140 000 000
Overført til/fra annen egenkapital	5	-98 837 771	86 759 165
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-98 837 771</b>	<b>226 759 165</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	7		660 000
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>			<b>660 000</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap	3	2 160 309 167	2 282 726 957
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>2 160 309 167</b>	<b>2 282 726 957</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>2 160 309 167</b>	<b>2 283 386 957</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Andre kortsiktige fordringer		8 889	18 583
Konsernfordringer	6	477 209 749	594 381 176
<b>Sum fordringer</b>		<b>477 218 638</b>	<b>594 399 759</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>477 218 638</b>	<b>594 399 759</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>2 637 527 805</b>	<b>2 877 786 716</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital (1000 aksjer á NOK 2 200)	4, 5	2 200 000	2 200 000
Annen innskutt egenkapital	5	2 719 790 457	2 719 790 457
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>2 721 990 457</b>	<b>2 721 990 457</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	5	-85 833 873	-631 732
Udisponert resultat			



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-85 833 873</b>	<b>-631 732</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>2 636 156 583</b>	<b>2 721 358 725</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	7	372 485	
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>372 485</b>	
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>372 485</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		6 923	28 120
Betalbar skatt	7	10 977	
Skyldig offentlige avgifter			90 063
Utbytte	5		140 000 000
Kortsiktig konserngjeld	6	629 880	16 030 783
Annen kortsiktig gjeld		350 957	279 026
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>998 737</b>	<b>156 427 991</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>1 371 222</b>	<b>156 427 991</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>2 637 527 805</b>	<b>2 877 786 716</b>



**KPMG AS**  
Sørkedalsveien 6  
Postboks 7000 Majorstuen  
0306 Oslo

Telephone +47 45 40 40 63  
Fax  
Internet [www.kpmg.no](http://www.kpmg.no)  
Enterprise 935 174 627 MVA

Til generalforsamlingen i IKEA Eiendom Holding AS

## Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

### Konklusjon

Vi har revidert IKEA Eiendom Holding AS' årsregnskap som viser et underskudd på kr 98 837 772. Årsregnskapet består av balanse per 31. august 2021, resultatregnskap og kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noteopplysninger til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. august 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av selskapet slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

### Øvrig informasjon

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen.

Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke øvrig informasjon, og vi attesterer ikke den øvrige informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom øvrig informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon.

Dersom vi konkluderer med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

### Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik internkontroll som den finner nødvendig for å kunne

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

#### Offices in:

Oslo	Elverum	Mo i Rana	Stord
Alta	Finnsnes	Molde	Straume
Arendal	Hamar	Skien	Tromsø
Bergen	Haugesund	Sandefjord	Trondheim
Bodø	Knaarvik	Sandnessjøen	Tynset
Drammen	Kristiansand	Stavanger	Alesund

Pemco Dokumentnr: WFC2-Q48M0-Z0L6E-K6WQJ-VL7EV-LS3DQ



Revisors beretning - 2021  
IKEA Eiendom Holding AS

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 avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål med revisjonen 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og anslår 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 regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av regnskapet, 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 regnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon om årsregnskapet og årsberetningen. 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, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet representerer 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.

Penneo Dokumentnr: WF6C2-Q48M0-Z0L6E-K6WQI-VLZEV-LS3DQ



Revisors beretning - 2021  
IKEA Eiendom Holding AS

## Uttalelse om andre lovmessige krav

### Konklusjon om årsberetningen

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, mener vi at opplysningene i årsberetningen om årsregnskapet, forutsetningen om fortsatt drift og forslaget til resultatdisponering er konsistente med årsregnskapet og i samsvar med lov og forskrifter.

### Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag (ISAE) 3000 «Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon», mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av selskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokførings-skikk i Norge.

Oslo, 16. november 2021  
KPMG AS

Øivind Karlsen  
Statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Pemso Dokumentnøkkel: WF6C2-Q48M0-Z0L6E-K6WQI-VL7EV-LS3DQ



# 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

På vegne av: KPMG AS

Serienummer: 9578-5997-4-377389

IP: 80.232.xxx.xxx

2021-11-16 13:54:13 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: WF6C2-Q48M0-Z0L6E-K6WQJ-VL7EV-LS3DQ

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>

# Årsregnskap og årsberetning

**IKEA EIENDOM HOLDING AS**

31. august 2021





## IKEA EIENDOM HOLDING AS

### Styrets Årsberetning 2020/2021

#### **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 Larvik/Sandefjord, Stavanger og Vestby.

I FY19 skrinla IKEA planene 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. Datterselskapet Danebuåsen AS har i september 2021 inngått en avtale med en ekstern part om salg av tomtene i Sandefjord/Larvik. Overdragelse skjer 14 dager etter at kjøper har fått konsesjon for erverv av tomtene.

Det er fortsatt planlagt å føre opp et distribusjonslager i Vestby.

Selskapet har i FY21 fusjonert med de heleide datterselskapene Langnes Nord AS, Vestmoa AS og Vestby Sør AS. Fusjonen er gjennomført etter reglene om vederlagsfri fusjon mellom mor og heleid datterselskap.

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 for FY21 til tross for at koronapandemien har fulgt selskapet også gjennom dette året, og sikter mot nok ett godt år i FY22.

#### **Arbeidsmiljø**

Selskapet har ikke ansatte.

#### **Ytre miljø**

Virksomheten forurenser i ubetydelig grad det ytre miljø. I likhet med de øvrige IKEA-selskaper og virksomheter i Norge er målsetningen at virksomhetene skal ha en samlet positiv virkning på mennesker og miljø og det arbeides herunder målbevisst med en høy grad av gjenvinning i alle ledd av virksomheten.



## IKEA EIENDOM HOLDING AS Styrets Årsberetning 2020/2021

### Redegjørelse for årsregnskapet

Driftsresultatet i regnskapsåret utgjør NOK -1 664 993 og årsresultatet er NOK -98 837 772. Det er 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.

### Markedsrisiko/ kredittrisiko og likviditetsrisiko

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

Selskapet er eksponert for endringer i rentenivået ved at fordring i 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 dekkes som følger:

Overført fra annen egenkapital	NOK -98 837 772
<b>Totalt</b>	<b>NOK -98 837 772</b>

Billingsstad, 11. november 2021  
Styret for IKEA Eiendom Holding AS

Anders Hall  
styreleder

Carl Johan Viktor Aaby  
styremedlem



## IKEA EIENDOM HOLDING AS

### Resultatregnskap

NOTE	DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	01/09/2020 - 31/08/2021	01/09/2019 - 31/08/2020
	Driftsinntekt	0	6 319 270
	<b>Sum driftsinntekter</b>	<b>0</b>	<b>6 319 270</b>
2	Lønnskostnad	0	-3 693 426
2	Annen driftskostnad	-1 664 993	-4 227 040
	<b>Sum driftskostnader</b>	<b>-1 664 993</b>	<b>-7 920 466</b>
	<b>Driftsresultat</b>	<b>-1 664 993</b>	<b>-1 601 196</b>
	<b>FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER</b>		
	Inntektsført konsernbidrag fra datterselskap	0	7 920 531
	Inntektført utbytte fra datterselskap	12 000 000	27 800 000
	Gevinst ved salg av aksjer i datterselskap	0	190 097 797
	Renteinntekt fra foretak i samme konsern	505 537	5 191 003
	Annen finansinntekt	602	0
	Nedskrivning av finansielle eiendeler	-109 906 532	0
	Rentekostnad til foretak i samme konsern	-8 779	-21 553
	Annen finanskostnad	-10 751	-11 250
	<b>Netto finansresultat</b>	<b>-97 419 923</b>	<b>230 976 528</b>
	<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>	<b>-99 084 916</b>	<b>229 375 332</b>
7	Skattekostnad på ordinært resultat	247 144	-2 616 167
	<b>Ordinært resultat</b>	<b>-98 837 772</b>	<b>226 759 165</b>
	<b>ÅRSRESULTAT</b>	<b>-98 837 772</b>	<b>226 759 165</b>
	<b>OVERFØRINGER</b>		
5	Avsatt til utbytte	0	140 000 000
5	Overført til/fra annen egenkapital	-98 837 772	86 759 165
	<b>Sum overføringer</b>	<b>-98 837 772</b>	<b>226 759 165</b>



## IKEA EIENDOM HOLDING AS

### Balanse

NOTE	EIENDELER	31/08/2021	31/08/2020
	<b>Anleggsmidler</b>		
	<b>Immaterielle eiendeler</b>		
7	Utsatt skattefordel	0	660 000
	<b>Sum immaterielle eiendeler</b>	<b>0</b>	<b>660 000</b>
	<b>Finansielle anleggsmidler</b>		
3	Investering i datterselskap	2 160 309 167	2 282 726 957
	<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>	<b>2 160 309 167</b>	<b>2 282 726 957</b>
	<b>Sum anleggsmidler</b>	<b>2 160 309 167</b>	<b>2 283 386 957</b>
	<b>Omløpsmidler</b>		
	<b>Fordringer</b>		
	Fordringer	8 889	18 583
6	Fordringer på annet foretak i samme konsern	477 209 749	594 381 176
	<b>Sum fordringer</b>	<b>477 218 638</b>	<b>594 399 759</b>
	<b>Sum omløpsmidler</b>	<b>477 218 638</b>	<b>594 399 759</b>
	<b>SUM EIENDELER</b>	<b>2 637 527 805</b>	<b>2 877 786 716</b>



## IKEA EIENDOM HOLDING AS

## Balanse

NOTE	EGENKAPITAL OG GJELD	31/08/2021	31/08/2020
	<b>Egenkapital og gjeld</b>		
	<b>Innskutt egenkapital</b>		
4, 5	Aksjekapital (1000 aksjer á NOK 2.200)	2 200 000	2 200 000
5	Annen innskutt egenkapital	<u>2 719 790 457</u>	<u>2 719 790 457</u>
	<b>Sum innskutt egenkapital</b>	<u>2 721 990 457</u>	<u>2 721 990 457</u>
	<b>Opptjent egenkapital</b>		
5	Annen egenkapital	<u>-85 833 874</u>	<u>-631 732</u>
	<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<u>-85 833 874</u>	<u>-631 732</u>
	<b>Sum egenkapital</b>	<u>2 636 156 583</u>	<u>2 721 358 725</u>
	<b>Avsetning for forpliktelser</b>		
7	Utsatt skatt	<u>372 485</u>	<u>0</u>
	<b>Sum avsetning for forpliktelser</b>	<u>372 485</u>	<u>0</u>
	<b>Kortsiktig gjeld</b>		
	Leverandørgjeld	6 923	28 120
5	Avsatt til utbytte	0	140 000 000
6	Gjeld til foretak i samme konsern	629 880	16 030 783
	Skyldige offentlige avgifter	0	90 063
7	Betalbar skatt	10 977	0
	Annen kortsiktig gjeld	<u>350 957</u>	<u>279 026</u>
	<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<u>998 736</u>	<u>156 427 991</u>
	<b>Sum gjeld</b>	<u>1 371 221</u>	<u>156 427 991</u>
	<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<u>2 637 527 805</u>	<u>2 877 786 716</u>

Billingsstad, 11. november 2021  
I styret for IKEA EIENDOM HOLDING AS

Anders Hall  
styreleder

  
Carl Johan Viktor Aaby  
styremedlem



## IKEA EIENDOM HOLDING AS

### Kontantstrømoppstilling

	01/09/2020 - 31/08/2021	01/09/2019 - 31/08/2020
<b>KONTANTSTRØMMER FRA OPERASJONELLE AKTIVITETER:</b>		
Ordinært resultat før skattekostnad	-99 084 916	229 375 332
Resultatført konsernbidrag og utbytte	-12 000 000	-35 720 531
Gevinst ved salg av aksjer i datterselskap	0	-190 097 797
Nedskrivning aksjer/fordring i/på datterselskap	109 906 532	0
Endringer i konsernmellomværender, ekskl konsernkontoordning og utbytte	30 746 171	-15 990 904
Endring i andre kortsiktige fordringer og kortsiktig gjeld	-29 635	-811 196
<b>Netto kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter</b>	<b>29 538 152</b>	<b>-13 245 096</b>
<b>KONTANTSTRØMMER FRA INVESTERINGSAKTIVITETER:</b>		
Utbetaling utbytte	-140 000 000	0
Innbetaling ved salg av datterselskap	0	609 619 297
<b>Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter</b>	<b>-140 000 000</b>	<b>609 619 297</b>
<b>KONTANTSTRØMMER FRA FINANSIERINGSAKTIVITETER:</b>		
Netto innbetaling/ utbetaling(-) konsernbidrag og utbytte	35 720 531	48 634 000
Netto endring i konsernkontoordning	74 741 317	-645 008 200
<b>Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter</b>	<b>110 461 848</b>	<b>-596 374 200</b>
Netto endring i bankinnskudd, kontanter og lignende	0	0
Beholdning av bankinnskudd, kontanter og lignende IB	0	0
<b>Beholdning av bankinnskudd, kontanter og lignende pr 31.08.</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

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



## IKEA EIENDOM HOLDING AS

### Noter til regnskapet 2020/2021

#### 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.



## IKEA EIENDOM HOLDING AS Noter til regnskapet 2020/2021

### 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	2021	2020
Lønn	0	3 053 294
Arbeidsgiveravgift	0	445 708
Pensjonskostnader	0	187 636
Andre ytelser	0	6 788
Sum	0	3 693 426

Selskapets ansatte er fra juni 2020 overført til IKEA AS.

Fra oktober 2020 har selskapet ingen adm.dir. Tidligere adm.dir. har ikke fått egen godtgjørelse for denne stillingen.

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 73 036 eksklusiv mva (FY20 NOK 50 000).

Godtgjørelse for andre attestasjonstjenester utgjør NOK 0 inklusiv mva (FY20 NOK 48 238).

### Note 3 Datterselskap

Firma	Ansk./ stift. tidspunkt	Forretningskontor	Stemmeandel	Eierandel
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 %



## IKEA EIENDOM HOLDING AS

### Noter til regnskapet 2020/2021

Firma	Bokført verdi per 31.08.21	Årsresultat FY21	Egenkapital FY21
Landbruksveien 2 AS	401 370 745	27 951 949	179 011 711
Grenseveien 2 AS	356 338 643	20 858 280	58 337 539
Strømsveien 303 AS	608 250 560	21 878 572	264 178 535
Nesbruveien 40 AS	548 324 603	19 175 131	244 290 877
Dalaveien AS	8 000 000	22 206 978	132 318 816
Forus-Nord AS	33 907 000	-2 689 631	57 816 263
Snelledalen AS	100 120 000	17 916 434	112 851 057
Danebuåsen AS	6 000 000	-19 926 995	10 270 353
Nydal Øst AS	97 956 688	23 407 302	57 348 137
Stormåsan Lager AS	40 928	-2 434 175	14 087 038
Vestby Sør To AS	0	-16 492 611	-5 625 960
Bokført verdi	2 160 309 167		

Datterselskapet Vestby Sør To AS har negativ egenkapital etter nedskrivning av tomt. Bokført verdi av aksjene i Vestby Sør To AS er nedskrevet til NOK 0. Videre er det nedskrevet NOK 5 625 960 av fordring som selskapet har på Vestby Sør To AS slik at total nedskrivning av aksjer i og fordring på datterselskap er NOK 109 906 532.

I løpet av FY22 vil NOK 9 millioner av selskapets fordring på Vestby Sør To AS bli konvertert til egenkapital i dette selskapet.

#### Fusjon

I FY21 har selskapet fusjonert med de heleide datterselskapene Langnes Nord AS, Vestmoa AS og Vestby Sør AS. Ingen av de innfusjonerte datterselskapene hadde virksomhet på tidspunkt for fusjon, og balansepostene var stort sett konserninterne fordringer og gjeld, samt betalbar skatt og utsatt skatt relatert til gevinstkonto etter salg av tomt.

Fusjonen er gjennomført etter reglene om vederlagsfri fusjon mellom mor og heleid datterselskap. Formålet med fusjonen var å forenkle selskapsstrukturen i konsernet. Fusjonen er gjennomført med regnskapsmessig virkning fra og med 1. september 2020.

Fusjonen er gjennomført med regnskapsmessig og skattemessig kontinuitet slik at IKEA Eiendom Holding AS har overtatt Langnes Nord AS, Vestmoa og Vestby Sør AS sine regnskapsmessige og skattemessige posisjoner i tilknytning til de overførte eiendeler, rettigheter og forpliktelser.

#### Note 4 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Selskapet er 100% eiet av IKEA Handel og Eiendom AS. Alle aksjene har lik stemmerett. Aksjekapitalen pr. 31.08.21 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



## IKEA EIENDOM HOLDING AS

### Noter til regnskapet 2020/2021

#### Note 5 Egenkapital

	Aksjekapital	Annen innskutt egenkapital	Sum innskutt egenkapital
Egenkapital 31.08.20	2 200 000	2 719 790 457	2 721 990 457
<b>Egenkapital 31.08.21</b>	<b>2 200 000</b>	<b>2 719 790 457</b>	<b>2 721 990 457</b>

Opptjent egenkapital	Opptjent egenkapital	Sum opptjent egenkapital
Opptjent egenkapital 31.08.20	-631 732	-631 732
<u>Årets endring i opptjent egenkapital:</u>		
Justering egenkapital ved fusjon	13 635 631	13 635 631
Årets resultat	-98 837 772	-98 837 772
<b>Opptjent egenkapital 31.08.21</b>	<b>-85 833 874</b>	<b>-85 833 874</b>

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

Av kortsiktig fordring på selskap i samme konsern er NOK 424 547 329 (FY20 NOK 499 288 646) knyttet til konsernkontoordningen.

#### Note 7 Skattekostnad

Årets skattekostnad fremkommer slik:	2021	2020
Betalbar skatt	10 977	0
Endring i utsatt skatt	-258 121	2 616 167
<b>Skattekost /inntekt ordinært resultat</b>	<b>-247 144</b>	<b>2 616 167</b>

Avstemming fra nominell til faktisk skattesats:	2021	2020
Ordinært resultat før skatt	-99 084 916	229 375 332
Forventet inntektsskatt etter nominell skattesats (22%)	-21 798 682	50 462 573
Skatteeffekten av følgende poster:		
Nedskrivning av aksjer i og fordring på datterselskap	24 179 437	0
Andre ikke fradragsberettigede kostnader	12 100	91 109
Utbytte fra datterselskap/gevinst ved salg av aksjer	-2 640 000	-47 937 515
<b>Skattekostnad</b>	<b>-247 144</b>	<b>2 616 167</b>
<b>Effektiv skattesats</b>	<b>0,25 %</b>	<b>1,14 %</b>



## IKEA EIENDOM HOLDING AS

### Noter til regnskapet 2020/2021

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

	2021		2020	
	Fordel	Forpliktelse	Fordel	Forpliktelse
Gevinst og tapskonto		4 693 117	0	0
Fordringer	3 000 000	0	3 000 000	0
<b>Sum</b>	<b>3 000 000</b>	<b>4 693 117</b>	<b>3 000 000</b>	<b>0</b>
Utsatt skatt fordel/forpliktelse	-372 486	0	660 000	0
<b>Netto utsatt fordel/forpl. i balansen</b>	<b>-372 486</b>	<b>0</b>	<b>660 000</b>	<b>0</b>

Midlertidig forskjell knyttet til gevinst og tapskonto er kommet inn fra innfusjonerte selskap.