



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode:	01.01.2022 - 31.12.2022
-------------------------	-------------------------

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:	31.05.2023

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 30.06.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		2 421	20 904 846
Sum inntekter		2 421	20 904 846
Kostnader			
Lønnskostnad	3	567 414	552 771
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	5	0	75 624
Annen driftskostnad	3,4	2 222 213	3 437 020
Sum kostnader		2 789 627	4 065 415
Driftsresultat		-2 787 206	16 839 431
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap	4	49 214 765	59 774 584
Inntekt på investering i tilknyttet selskap			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	4	68 901 777	35 486 635
Annen finansinntekt	6	2 212 580	13 587 589
Sum finansinntekter		120 329 122	108 848 808
Rentekostnad til foretak i samme konsern	4	28 747	69 736
Annen finanskostnad	6	88 797 007	66 679 336
Sum finanskostnader		88 825 754	66 749 072
Netto finans		31 503 368	42 099 736
Ordinært resultat før skattekostnad		28 716 162	58 939 167
Skattekostnad på ordinært resultat	7	6 344 372	8 412 323
Ordinært resultat etter skattekostnad		22 371 790	50 526 844
Årsresultat		22 371 790	50 526 844
Overføringer og disponeringer			
Ordinært utbytte		20 000 000	20 000 000
Overføringer til/fra annen egenkapital		2 371 790	30 526 844
Sum overføringer og disponeringer	8	22 371 790	50 526 844



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
---------------------	-------------	-------------	-------------



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	7	142 100	164 842
Sum immaterielle eiendeler		142 100	164 842
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	5	5 133 868	3 553 656
Sum varige driftsmidler		5 133 868	3 553 656
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	9,10	798 870 554	685 814 135
Investeringer i tilknyttet selskap	12	69 950	69 950
Andre fordringer	4,11	1 869 218 610	1 609 521 761
Sum finansielle anleggsmidler		2 668 159 114	2 295 405 846
Sum anleggsmidler		2 673 435 082	2 299 124 344
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer	4	63 668	
Andre fordringer		1 256 577	1 307 664
Sum fordringer		1 320 245	1 307 664
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	14	13 269 608	61 061 046
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		13 269 608	61 061 046
Sum omløpsmidler		14 589 853	62 368 710
SUM EIENDELER		2 688 024 935	2 361 493 054

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	15	1 003 000	1 003 000
Overkurs		47 291 077	47 291 077
Sum innskutt egenkapital		48 294 077	48 294 077
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		188 931 200	190 976 049
Sum opptjent egenkapital		188 931 200	190 976 049
Sum egenkapital	8	237 225 277	239 270 126
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Obligasjonslån	10,16	635 000 000	635 000 000
Gjeld til kredittinstitusjoner	10,16	1 695 180 000	1 409 270 215
Øvrig langsiktig gjeld	4,16	46 719 048	8 496 866
Gjeld til eiere	10,16	29 749 177	29 749 177
Sum annen langsiktig gjeld		2 406 648 225	2 082 516 258
Sum langsiktig gjeld		2 406 648 225	2 082 516 258
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	4	324 609	172 910
Skyldige offentlige avgifter		246 328	268 447
Utbytte	8	20 000 000	20 000 000
Annen kortsiktig gjeld		23 580 496	19 265 313
Sum kortsiktig gjeld		44 151 433	39 706 670
Sum gjeld		2 450 799 658	2 122 222 928
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 688 024 935	2 361 493 054



Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	1	128 068 633	116 759 170
Annen driftsinntekt	1	232 450 652	182 535 715
Annen driftsinntekt	1,2	1 365 712	1 383 954
Sum inntekter		361 884 997	300 678 839
Kostnader			
Varekostnad		110 415 281	70 197 578
Lønnskostnad	3	29 101 880	22 611 681
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	5	53 869 209	56 363 666
Annen driftskostnad	3	63 817 656	44 814 145
Sum kostnader		257 204 026	193 987 070
Driftsresultat		104 680 971	106 691 769
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt	6	2 849 571	12 188 273
Sum finansinntekter		2 849 571	12 188 273
Annen finanskostnad	6	96 988 856	75 211 966
Sum finanskostnader		96 988 856	75 211 966
Netto finans		-94 139 285	-63 023 693
Ordinært resultat før skattekostnad		10 541 686	43 668 076
Skattekostnad på ordinært resultat	7	5 104 769	7 863 358
Ordinært resultat etter skattekostnad		5 436 917	35 804 718
Årsresultat		5 436 917	35 804 718
Overføringer og disponeringer			
Ordinært utbytte		20 000 000	20 000 000
Overføringer til/fra annen egenkapital		-14 563 083	15 804 718
Sum overføringer og disponeringer	8	5 436 917	35 804 718



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	5,10	2 616 980 298	2 474 691 758
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	5,10	12 313 123	10 089 641
Sum varige driftsmidler		2 629 293 421	2 484 781 399
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i tilknyttet selskap	12	69 952	69 950
Andre fordringer	11	78 053 874	63 836 386
Sum finansielle anleggsmidler		78 123 826	63 906 336
Sum anleggsmidler		2 707 417 247	2 548 687 735
Omløpsmidler			
Varer			
Anlegg under utførelse	10,13	46 860 651	86 295 022
Sum varer		46 860 651	86 295 022
Fordringer			
Kundefordringer	10	35 185 280	9 649 477
Andre fordringer		14 361 723	65 241 783
Sum fordringer		49 547 003	74 891 260
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	10,14	83 322 293	124 576 435
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		83 322 293	124 576 435
Sum omløpsmidler		179 729 947	285 762 717
SUM EIENDELER		2 887 147 194	2 834 450 452

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	15	1 003 000	1 003 000
Sum innskutt egenkapital		1 003 000	1 003 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		132 145 432	146 927 966
Sum opptjent egenkapital		132 145 432	146 927 966
Sum egenkapital	8	133 148 432	147 930 966
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	7	50 084 150	44 791 444
Sum avsetninger for forpliktelser		50 084 150	44 791 444
Annen langsiktig gjeld			
Obligasjonslån	10,16	635 000 000	635 000 000
Gjeld til kredittinstitusjoner	10,16	1 901 516 539	1 867 678 316
Øvrig langsiktig gjeld	10,16	46 719 049	7 776 902
Gjeld til eiere	10,16	29 749 176	29 749 176
Offentlige tilskudd	10,16	3 494 334	4 773 727
Sum annen langsiktig gjeld		2 616 479 098	2 544 978 121
Sum langsiktig gjeld		2 666 563 248	2 589 769 565
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		20 836 445	28 622 029
Betalbar skatt	7	2 779	0
Skyldige offentlige avgifter		7 016 742	6 215 994
Utbytte	8	20 000 000	20 000 000
Annen kortsiktig gjeld		39 579 548	41 911 898
Sum kortsiktig gjeld		87 435 514	96 749 921
Sum gjeld		2 753 998 762	2 686 519 486
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 887 147 194	2 834 450 452



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 490672

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

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: 31.05.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

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

Brønnøysundregistrene, 21.06.2023



Organisasjonsnr: 989 069 098
IK GRUPPEN AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		2 421	20 904 846
Sum inntekter		2 421	20 904 846
Kostnader			
Lønnskostnad	3	567 414	552 771
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	5	0	75 624
Annen driftskostnad	3, 4	2 222 213	3 437 020
Sum kostnader		2 789 627	4 065 415
Driftsresultat		-2 787 206	16 839 431
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap	4	49 214 765	59 774 584
Inntekt på investering i tilknyttet selskap			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	4	68 901 777	35 486 635
Annen finansinntekt	6	2 212 580	13 587 589
Sum finansinntekter		120 329 122	108 848 808
Rentekostnad til foretak i samme konsern	4	28 747	69 736
Annen finanskostnad	6	88 797 007	66 679 336
Sum finanskostnader		88 825 754	66 749 072
Netto finans		31 503 368	42 099 736
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad på ordinært resultat	7	6 344 372	8 412 323
Ordinært resultat etter skattekostnad		22 371 790	50 526 844
Årsresultat		22 371 790	50 526 844
Overføringer og disponeringer			
Ordinært utbytte		20 000 000	20 000 000
Overføringer til/fra annen egenkapital		2 371 790	30 526 844
Sum overføringer og disponeringer	8	22 371 790	50 526 844





Organisasjonsnr: 989 069 098
IK GRUPPEN AS

BALANSE

Beløp i: NOK Note 2022 2021

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler

Immaterielle eiendeler

Utsatt skattefordel	7	142 100	164 842
Sum immaterielle eiendeler		142 100	164 842

Varige driftsmidler

Driftsløsøre, inventar,
verktøy, kontormaskiner
og lignende

	5	5 133 868	3 553 656
Sum varige driftsmidler		5 133 868	3 553 656

Finansielle anleggsmidler

Investering i datterselskap	9,10	798 870 554	685 814 135
Investeringer i tilknyttet selskap	12	69 950	69 950
Andre fordringer	4,11	1 869 218 610	1 609 521 761
Sum finansielle anleggsmidler		2 668 159 114	2 295 405 846

Sum anleggsmidler		2 673 435 082	2 299 124 344
--------------------------	--	----------------------	----------------------

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

Kundefordringer	4	63 668	
Andre fordringer		1 256 577	1 307 664
Sum fordringer		1 320 245	1 307 664

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter og lignende	14	13 269 608	61 061 046
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		13 269 608	61 061 046

Sum omløpsmidler		14 589 853	62 368 710
-------------------------	--	-------------------	-------------------

SUM EIENDELER		2 688 024 935	2 361 493 054
----------------------	--	----------------------	----------------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Selskapskapital	15	1 003 000	1 003 000
Overkurs		47 291 077	47 291 077



Sum innskutt egenkapital		48 294 077	48 294 077
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		188 931 200	190 976 049
Sum opptjent egenkapital		188 931 200	190 976 049
Sum egenkapital	8	237 225 277	239 270 126
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Obligasjonslån	10,16	635 000 000	635 000 000
Gjeld til kredittinstitusjoner	10,16	1 695 180 000	1 409 270 215
Øvrig langsiktig gjeld	4,16	46 719 048	8 496 866
Gjeld til eiere	10,16	29 749 177	29 749 177
Sum annen langsiktig gjeld		2 406 648 225	2 082 516 258
Sum langsiktig gjeld		2 406 648 225	2 082 516 258
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	4	324 609	172 910
Skyldige offentlige avgifter		246 328	268 447
Utbytte	8	20 000 000	20 000 000
Annen kortsiktig gjeld		23 580 496	19 265 313
Sum kortsiktig gjeld		44 151 433	39 706 670
Sum gjeld		2 450 799 658	2 122 222 928
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 688 024 935	2 361 493 054



Organisasjonsnr: 989 069 098
IK GRUPPEN AS

KONSERNRESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	1	128 068 633	116 759 170
Annen driftsinntekt	1	232 450 652	182 535 715
Annen driftsinntekt	1,2	1 365 712	1 383 954
Sum inntekter		361 884 997	300 678 839
Kostnader			
Varekostnad		110 415 281	70 197 578
Lønnskostnad	3	29 101 880	22 611 681
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	5	53 869 209	56 363 666
Annen driftskostnad	3	63 817 656	44 814 145
Sum kostnader		257 204 026	193 987 070
Driftsresultat		104 680 971	106 691 769
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt	6	2 849 571	12 188 273
Sum finansinntekter		2 849 571	12 188 273
Annen finanskostnad	6	96 988 856	75 211 966
Sum finanskostnader		96 988 856	75 211 966
Netto finans		-94 139 285	-63 023 693
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad på ordinært resultat	7	5 104 769	7 863 358
Ordinært resultat etter skattekostnad		5 436 917	35 804 718
Årsresultat		5 436 917	35 804 718
Overføringer og disponeringer			
Ordinært utbytte		20 000 000	20 000 000
Overføringer til/fra annen egenkapital		-14 563 083	15 804 718
Sum overføringer og disponeringer	8	5 436 917	35 804 718



Organisasjonsnr: 989 069 098
IK GRUPPEN AS

KONSERNBALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom			
	5,10	2 616 980 298	2 474 691 758
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende			
	5,10	12 313 123	10 089 641
Sum varige driftsmidler			
		2 629 293 421	2 484 781 399
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i tilknyttet selskap			
	12	69 952	69 950
Andre fordringer			
	11	78 053 874	63 836 386
Sum finansielle anleggsmidler			
		78 123 826	63 906 336
Sum anleggsmidler			
		2 707 417 247	2 548 687 735
Omløpsmidler			
Varer			
Anlegg under utførelse			
	10,13	46 860 651	86 295 022
Sum varer			
		46 860 651	86 295 022
Fordringer			
Kundefordringer			
	10	35 185 280	9 649 477
Andre fordringer			
		14 361 723	65 241 783
Sum fordringer			
		49 547 003	74 891 260
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
	10,14	83 322 293	124 576 435
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende			
		83 322 293	124 576 435
Sum omløpsmidler			
		179 729 947	285 762 717
SUM EIENDELER			
		2 887 147 194	2 834 450 452
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital			
	15	1 003 000	1 003 000



Sum innskutt egenkapital		1 003 000	1 003 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		132 145 432	146 927 966
Sum opptjent egenkapital		132 145 432	146 927 966
Sum egenkapital	8	133 148 432	147 930 966
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	7	50 084 150	44 791 444
Sum avsetninger for forpliktelser		50 084 150	44 791 444
Annen langsiktig gjeld			
Obligasjonslån	10,16	635 000 000	635 000 000
Gjeld til kredittinstitusjoner	10,16	1 901 516 539	1 867 678 316
Øvrig langsiktig gjeld	10,16	46 719 049	7 776 902
Gjeld til eiere	10,16	29 749 176	29 749 176
Offentlige tilskudd	10,16	3 494 334	4 773 727
Sum annen langsiktig gjeld		2 616 479 098	2 544 978 121
Sum langsiktig gjeld		2 666 563 248	2 589 769 565
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		20 836 445	28 622 029
Betalbar skatt	7	2 779	0
Skyldige offentlige avgifter		7 016 742	6 215 994
Utbytte	8	20 000 000	20 000 000
Annen kortsiktig gjeld		39 579 548	41 911 898
Sum kortsiktig gjeld		87 435 514	96 749 921
Sum gjeld		2 753 998 762	2 686 519 486
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 887 147 194	2 834 450 452



Organisasjonsnr: 989 069 098
IK GRUPPEN AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note
3

Antall årsverk i regnskapsåret
1.00

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

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.



Organisasjonsnr: 989 069 098
IK GRUPPEN AS

NOTEOPPLYSNINGER - KONSERN - alle poster oppgitt i hele tall

Note
3

Antall årsverk i regnskapsåret
54.00

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

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.



IK Gruppen AS
Org. nr: 989 069 098

Årsrapport for 2022

Årsberetning

Årsregnskap og konsernregnskap

- Resultatregnskap

- Balanse

- Kontantstrømoppstilling

- Noteopplysninger

Revisjonsberetning



ÅRSBERETNING 2022 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 31.12.22 av til sammen 48 selskaper inkludert morselskapet (se note 9 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 5,4 i 2022 (MNOK 35,8).

Konsernets bokførte egenkapital er MNOK 133,1 (MNOK 147,9). 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.

Likviditetssituasjonen i IK – konsernet har vært tilfredsstillende i 2022.

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. Konsernets utleiesituasjon



vrderes 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 kortidsutleie 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. Utviklingen i segmentet var positiv siden siste halvdel av 2021 og den positive utviklingen har fortsatt i 2022. Iht. opprinnelig plan vil konseptet bli utvidet med flere enheter i 2023.

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 boligenheter eller for næringseiendom.

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 2022 ble det levert 7 boenheter til sluttbruker. Konsernet forventer å levere et mindre antall boenheter i 2023. For tiden er 4 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 Bakkegruppen AS.

IK Gruppen AS har i 2022 hatt et større rehabiliteringsprosjekt i Parkveien 62 i produksjon. Eiendommen ble bygget om til apartments og ble ferdigstilt i tredje 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 2023/2024, og i sum forventes pågående og tilgjengelige prosjekter å gi full beskjeftigelse for entreprenørvirksomheten i 2023.

Redegjørelse for årsregnskapet

Omsetningen i konsernet økte fra kr 300,7 mill i 2021 til kr 361,9 mill i 2022. Årsaken til økningen i omsetningen knytter seg til salg av entreprenørtjenester ut av konsernet, samt økning i leieinntekter.

Utviklingen i konsernets hovedvirksomhet, utleie, har vært positiv og leieinntektene har økt i med netto kr 49,9 mill i 2022, sammenlignet med inntektsåret 2021. Økningen i leieinntektene kan forklares som en kombinasjon av næringsbygg som ble ferdigstilt i løpet av 2021 har hatt fullt driftsår i 2022, og at det har vært en økning i omsetningsleie etter pandemien.

Det er forventet videre vekst i leieinntekter i 2023 da effekten av næringsbygg ferdigstilt i 2022 vil materialisere seg i regnskapet for 2023, samt en generell indeksregulering.

Årsresultatet for 2022 ble et overskudd på kr 5,4 mill mot kr 35,8 mill i 2021.

Konsernets likviditetsbeholdning var kr 83,3 mill per 31.12.22 mot kr 124,6 mill per 31.12.21. 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. 31.12.2022 3,2% av samlet gjeld og forpliktelser i konsernet, sammenlignet med 3,6% pr. 31.12.2021.

Totalkapitalen var ved utgangen av året kr 2 887,1 mill, sammenlignet kr 2 834,5 mill året før. Den bokførte egenkapitalandelen pr. 31.12.2022 utgjør 4,6%, av totalkapitalen sammenlignet med 5,2% av totalkapitalen pr. 31.12.2021.

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

Finansiell risiko

Overordnet om målsetting og strategi

Konsernet er eksponert for finansiell risiko på ulike områder, spesielt renterisiko. Målsettingen er å avdempes den finansielle risikoen til et akseptabelt nivå. Konsernets 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 markedsløien for næringsseiendom. 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.

Kreditt risiko

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

Likviditetsrisiko

Konsernet vurderer likviditeten i konsernet 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

Mayadelen av konsernet har 30 ansatte knyttet til forvaltning, apartments og utleie og Inkadelen har 19 ansatte. Samlet har konsernet hatt 49 ansatte gjennom 2022 mot 42 i 2021.

Sykefraværet i konsernet var i 2022 på et tilfredsstillende nivå. Fraværet i 2022 var 4,7 % (5,5 %). Hovedgrunnen til fraværet var knyttet til langtidssykemeldinger. Konsernet 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 konsernet 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 likestilt.

Av konsernets 49 (42) ansatte pr 31.12.22 er 16 (15) 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 ifm. styreverv i konsernet.

Åpenhetsloven

Konsernet er i prosess med å utarbeide aktsomhetsvurderinger av egen virksomhet, forretningspartnere og leverandører. Formålet med dette arbeidet er å få en oversikt over hvor det er størst (om noen) sannsynlighet for at konsernet har negativ påvirkning på anstendige arbeidsforhold og grunnleggende menneskerettigheter. En redegjørelse for selskapets aktsomhetsvurderinger vil bli årlig publisert på konsernets nettside (www.maya.no), senest innen 30.06.2023.

Miljørapportering

Konsernets virksomhet forurensar 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 iht. gjeldende byggeforskrifter og avfall håndteres på forskriftsmessig måte.

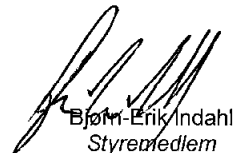
Årsresultat og disponeringer

Styret foreslår følgende disponering av årsresultatet i IK Gruppen:

Avsetning til utbytte	kr	20 000 000
Overføring fra annen egenkapital	kr	-14 563 083
<u>Totalt disponert</u>	kr	<u>5 436 917</u>

Oslo, 31. mai 2023


Kjell Kristoffersen
Styrets leder
Daglig leder


Bjørn-Erik Indahl
Styremedlem



IK GRUPPEN AS - KONSERNREGNSKAP 31.12.2022

IK Gruppen AS		RESULTAT 31. DESEMBER				KONSERN	
2021	2022	Note		Note	2022	2021	
			DRIFTSINNTEKTER				
20 904 846	2 421		Salgsinntekter	1	128 068 633	116 759 170	
0	0		Leieinntekter	1	232 450 652	182 535 715	
0	0		Andre driftsinntekter	1, 2	1 365 712	1 383 954	
20 904 846	2 421		SUM DRIFTSINNTEKTER		361 884 998	300 678 838	
			DRIFTSUTGIFTER				
0	0		Varekostnad		110 415 281	70 197 578	
552 771	567 414	3	Lønnskostnader	3	29 101 880	22 611 681	
3 437 020	2 222 213	3, 4	Andre driftskostnader	3	63 817 656	44 814 145	
75 624	0	5	Av- og nedskrivninger	5	53 869 209	56 363 666	
4 065 415	2 789 627		SUM DRIFTSUTGIFTER		257 204 027	193 987 069	
16 839 431	-2 787 206		DRIFTSRESULTAT		104 680 971	106 691 769	
			FINANSINNT. OG KOSTNADER				
59 774 584	49 214 765	4	Inntekt på investering i datterselskap		0	0	
0	0		Inntekt på investering i tilknyttet selskap		0	0	
36 904 445	68 901 777	4	Renteinntekt fra foretak i samme konsern		0	0	
12 169 779	2 212 580	6	Annens finansinntekt	6	2 849 571	12 188 274	
69 736	28 747	4	Rentekostn til foretak i samme konsern		0	0	
66 679 335	88 797 007	6	Annens finanskostnad	6	96 988 856	75 211 966	
42 099 737	31 503 368		RESULTAT FINANSPOSTER		-94 139 285	-63 023 693	
58 939 167	28 716 162		RESULTAT FØR SKATTEKOSTNAD		10 541 686	43 668 076	
8 412 323	6 344 373	7	Skattekostnad	7	5 104 769	7 863 358	
50 526 844	22 371 790		ÅRETS RESULTAT		5 436 917	35 804 718	
			OVERFØRINGER				
0	0		Avsatt til dekning av tidligere tap		0	0	
20 000 000	20 000 000		Avsatt til utbytte		20 000 000	20 000 000	
30 526 844	2 371 790		Overført til/fra annen ek		-14 563 083	15 804 718	
50 526 844	22 371 790	8	SUM OVERFØRINGER	8	5 436 917	35 804 718	



KONSERNET IK GRUPPEN AS REGNSKAPSPRINSIPPER

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

a) Konsolideringsprinsipper

Konsernet utvider 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 9.

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 9 og note 12.

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

Omlopsmidler 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.

Omlopsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på opptekstidspunktet. 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 salgsværdi.

Fortjeneste på prosjekter som er forhåndsølg 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 13.

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 tillignet.

i) Rentesikringsavtaler

Konsernet har inngått rentesikringsavtaler som fastsettes til markedsverdi av finanssituasjon. Fremtidige forpliktelser / gevinster på rentesikringsavtaler i tilhøyning til et låneengasjement inngår 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 pensjons sparing. Den fremtidige pensjonen vil avhenge av størrelsen på tilskuddet og den årlige avkastningen på pensjons sparingen. Konsernet har ingen ytterligere forpliktelse knyttet til levert arbeidstid etter at det årlige innskuddet er betalt. Det er ingen avsetning for påløpte pensjonsforpliktelser 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

	2022	2021
Driftsinntekter	232 459 652	182 535 715
Driftskostnader	79 345 017	58 332 428
Av- og nedskrivninger	52 162 580	54 983 851
Driftsresultat	100 943 055	69 219 436

Entreprenørvirksomhet

	2022	2021
Driftsinntekter	114 070 669	63 337 615
Driftskostnader	111 350 083	66 570 591
Av- og nedskrivninger	838 538	743 225
Driftsresultat	1 882 048	-3 976 201

Eiendomsforvaltning

	2022	2021
Driftsinntekter	11 416 004	9 557 994
Driftskostnader	8 527 595	8 141 938
Av- og nedskrivninger	868 091	560 937
Driftsresultat	2 020 318	855 119

Parkeringsvirksomhet

	2022	2021
Driftsinntekter	1 135 709	805 013
Driftskostnader	1 154 459	423 779
Av- og nedskrivninger	0	0
Driftsresultat	-18 750	381 234

Annens virksomhet (salg av aksjer og eiendom, og øvrige inntekter)

	2022	2021
Øvrige driftsinntekter	1 365 712	1 383 954
Gevinst salg av aksjer og eiendom	1 446 251	43 058 548
Driftskostnader	2 957 664	4 154 668
Av- og nedskrivninger	0	75 653
Driftsresultat	-145 701	40 212 181

Konsern totalt

	2022	2021
Driftsinntekter	361 884 959	300 678 841
Driftskostnader	203 334 818	137 623 404
Av- og nedskrivninger	53 869 209	56 365 666
Driftsresultat	104 680 971	106 691 770

NOTE 2**ANDRE DRIFTSINNTEKTER / OFFENTLIG TILSKUDD**

Spesifikasjon av andre driftsinntekter i konsernet:

	2022	2021
Inntektføring kommunalt forskudd*	1 279 392	1 279 392
Andre inntekter	86 320	104 562
Sum	1 365 712	1 383 954

*Posten er knyttet til forskudd fra offentlige leietakere som innskotsføres i takt med bruk av leieobjektet. Gjensidende leieforskudd pr. 31.12 er innregnet som langsiktig gjeld og fremgår av note 11.



NOTE 3 LØNNSKOSTNADER, ANTALL ANSATTE, GODTGJØRELSE

	KONSERN		MØRSELSKAP	
	2022	2021	2022	2021
Lønnskostnader	29 523 432	27 902 479	497 296	484 462
Arbeidsgiveravgift	4 403 901	4 109 161	70 118	68 309
Pensjonskostnader	1 244 101	971 075	0	0
Aktiverting eget arbeid*	-6 596 675	-10 922 519	0	0
Andre ytelser	527 121	551 485	0	0
Sum	29 101 880	22 611 681	567 414	552 771
Gjennomsnitt antall årsverk	54	50	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. balanse dato kr. 179 314. Lånene nedbetales ved månedlige lønstrekk og er i konsernallene innregnet i posten *Andre langsiktige fordringer*.

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

	KONSERN		MØRSELSKAP	
	Styreleder / daglig leder	Andre styremedlemmer	Styreleder / daglig leder	Andre styremedlemmer
Lønn	1 273 111	1 253 425	244 732	239 729
Pensjon	38 406	40 204	0	0
Andre ytelser	4 392	4 392	0	0
Sum ytelser til ledelse	1 315 909	1 298 021	244 732	239 729

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

Godtgjørelse til revisor:

		Konsernet (totalt (eksl. mva))	
Mørselskap (beløp inkl. mva)			
Lovpålagt revisjon	97 500	Lovpålagt revisjon	1 046 000
Skatterådgivning	23 500	Skatterådgivning	393 000
Annen bistand	246 500	Annen bistand	410 000
Attestasjoner	14 500	Attestasjoner	49 000
Sum honorar til revisor	382 000	Sum honorar til revisor	1 898 000

NOTE 4 KONSERNSELSKAP, TILKNYTTET SELSKAP

Følgende konserninterne transaksjoner har funnet sted i morselskap i regnskapsåret:

Renteinntekter	68 901 777
Rentekostnader	28 747
Forvaltningskostnader	62 500

Mørselskapet har mottatt kr. 49 214 765, brutto i konsernbidrag fra datterselskap og avgitt kr. 123 794 687, brutto til døtre. Beløpene er ført mot langsiktig konsernmellomværende.

Følgende mellomværender med konsernselskaper i morselskap fremgår pr. 31.12:

	2022	2021
Kortsiktig gjeld	15 625	-
Langsiktig gjeld	-	719 965
Langsiktig fordring	1 804 337 937	1 554 417 198
Kortsiktig fordring	29 250	-

Det er ikke avtalt nedbetalingsplan for langsiktig konsernmellomværende.

Følgende mellomværender med tilknyttede selskaper i morselskap og konsern fremgår pr. 31.12:

	2022	2021
Gjeld til aksjonærer	29 749 174	29 749 176
Langsiktig fordring	59 794 164	49 102 320

Gjeld til aksjonærene på tilnærmet MNOK 29,75 er rentefrie lån iht. avtaler og det er ikke avtalt særskilt nedbetalingsplan. Lånene leper inntil annet avtales. Kredit og utlån til tilknyttede selskaper foretrents årlig iht. til avtalt rente. Se for øvrig note 11.


NOTE 7
SKATTER

	KONSERN		MORSELSKAP	
	2022	2021	2022	2021
Årets skattekostnad fordeler seg slik:				
Betalbar skatt	2 779	0	0	0
Skatteeffekt av avgitt konsernbidrag	0	0	6 321 631	3 413 169
Resultatført endring utsatt skatt*	5 101 990	7 863 358	22 742	4 999 154
Sum skattekostnader	5 104 768	7 863 358	6 344 373	8 412 323
Beregning av årets skattegrunnlag:				
Resultat før skattekostnad	10 541 685	42 930 409	28 716 162	58 939 157
Permanente forskjeller	15 245 337	-8 774 583	121 896	-20 701 326
Endring i midlertidige forskjeller	-55 210 027	-45 860 905	-103 372	-22 723 427
Avgitt konsernbidrag	0	0	-28 734 686	-15 514 404
Benyttet fremførbart underskudd	-11 666 168	0	0	0
Årets skattegrunnlag	-41 089 173	-11 705 080	0	0
Oversikt over midlertidige forskjeller:				
Onlapsmidler og kortsiktig gjeld	-414 681	15 908 215	0	0
Anleggsmidler og langsiktig gjeld**	263 264 947	199 186 628	-232 421	-232 421
Gevinst- og tapskonto	10 943 865	12 764 483	-413 487	-516 858
Andre avsetninger	8 089 880	-585 342	0	0
Sum midlertidige forskjeller	281 884 011	226 673 984	-645 908	-749 279
Fremførbart underskudd	-49 443 862	-18 291 597	0	0
Åvskåret rentefradrag	-4 784 915	-4 784 915	0	0
Inngår ikke i beregningen av utsatt skatt			0	0
Sum midlertidige forskjeller og fremførbart underskudd	227 655 234	203 597 472	-645 908	-749 279
Balanseført utsatt skatt/ skattefordel* (-) 22 %	50 084 151	44 791 444	-142 100	-164 842
Effekt av endring skattesats	0	0	0	0

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

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

NOTE 8
EGENKAPITAL
KONSERN

	Konsernets		
	Aksjekapital	Fonds	Sum
Egenkapital pr. 01.01.22	1 003 000	146 927 966	147 930 966
Direkteføring mot egenkapital*		-219 451	-219 451
Årets resultat		5 436 917	5 436 917
Avsat utbytte		-20 000 000	-20 000 000
Egenkapital pr. 31.12.2022	1 003 000	132 145 432	133 148 432

*Direkteføring mot egenkapital knytter seg til korrigeringer i to datterselskaper der rettelser av mva. for tidligere år er ført direkte mot egenkapitalen.

MORSELSKAP

	Annen			
	Aksjekapital	Overkurs	egenkapital	Sum
Egenkapital pr. 01.01.22	1 003 000	47 291 077	190 976 049	239 270 126
Årets resultat			22 371 790	22 371 790
Avgitt konsernbidrag til datter e/ skatt			-4 416 638	-4 416 638
Avsat utbytte			-20 000 000	-20 000 000
Egenkapital pr. 31.12.2022	1 003 000	47 291 077	188 931 200	237 225 277



NOTE 9

INVESTERING I DATTERSELSKAP

	Eierandel/ Stemneandel	Føretnings- kontor	Balansført verdi datterelskap	Selskapets egenkapital	Selskapets resultat
Inka Entreprenør AS	100 %	Oslo	4 169 197	7 349 155	913 392
Inka Utvikling AS	100 %	Oslo	10 593 473	8 949 019	-109 941
Azteka Eiendom AS	100 %	Oslo	128 498 736	114 756 996	-1 430 480
Maya Eiendom AS	100 %	Oslo	2 260 209	1 979 970	-958 829
Hausmannsgate 19 AS*	100 %	Oslo	61 683 869	17 683 559	2 055 014
Maya Bolig AS	100 %	Oslo	73 959 062	99 736 336	8 291 228
Maya Bolig 2 AS	100 %	Oslo	70 504 952	104 777 675	5 399 258
Maya Bolig 3 AS*	100 %	Oslo	130 778 452	223 116 425	4 970 655
Maya Bolig 4 AS	100 %	Oslo	59 294 618	56 933 435	11 724 285
Kvadraturen Hotell Holding AS*	100 %	Oslo	159 727 951	286 200 432	13 737 388
Maya Apartments AS	100 %	Oslo	1	65 768	-1 171 865
MØ Parkering AS	100 %	Oslo	30 000	31 828	108 337
Frognerveien 50 AS*	100 %	Oslo	97 325 034	13 545 116	1 317 298
Østengjeveien 17 Næring AS	100 %	Oslo	30 000	3 001	-118 020
Sum			798 870 554	935 168 714	45 227 719

Av konsernbidrag avgitt til datter, netto kr. 117 413 056, er kr. 113 056 418 ført som økning balansført verdi aksjer i datter, jf. kostnadsmetode.

Selskaper eiet av datterelskaper

<i>Maya Bolig AS</i>					
Frognerveien 54 AS*	100 %	Oslo	100 000	10 239 712	4 195 877
LØL Invest AS	100 %	Oslo	49 725 361	7 349 409	3 739 989
Parkveien 62 AS*	100 %	Oslo	45 331 797	32 647 817	-4 992 380
Eilets AS*	100 %	Oslo	104 084 326	231 647	1 086 252
<i>Maya Bolig 2 AS</i>					
Trondheimsveien 84/86 AS	100 %	Oslo	39 983 470	37 956 465	-645 750
Thorvald Meyersgate 44 AS*	100 %	Oslo	1 696 247	30 000	34 735
Breigata 10 AS	100 %	Oslo	12 910 022	426 469	5 050 392
Thorvald Meyersgate 38 AS	100 %	Oslo	23 661 127	24 356 277	647 133
<i>Maya Bolig 3 AS*</i>					
Trondheimsveien 80 AS	100 %	Oslo	100 000	7 202 847	4 176 490
Kasjotten AS	100 %	Oslo	49 234 655	50 268 732	754 866
Garasjanlegget Sinsen AS*	100 %	Oslo	11 654 064	12 133 666	458 592
Nordbygata Parkering AS	100 %	Oslo	35 971 828	24 354 694	541 933
Nordby Næringspark AS	100 %	Oslo	7 011 162	1 347 880	419 499
Tvøtveien AS*	100 %	Oslo	116 139 275	51 775 307	-1 148 061
Tvøtveien 4 AS*	100 %	Oslo	59 494 425	10 429 882	-770 725
Tvøtveien 6 AS	100 %	Oslo	17 113 850	4 659 816	756 140
<i>Maya Bolig 4 AS</i>					
Kongsveien 104 AS*	100 %	Oslo	9 425 701	6 398 544	3 449 578
Løska Handelskompani AS*	100 %	Oslo	11 095 785	11 242 342	970 364
Maya Tamler AS	100 %	Oslo	442 214	161	-96 386
Tikal Eiendom AS	100 %	Oslo	9 953 700	20 149 965	1 603 692
Nordbygata 52/54 AS*	100 %	Oslo	10 365 074	4 951 971	1 236 257
Thorvald Meyersgt 46 AS*	100 %	Oslo	33 932 590	26 107 881	3 202 001
Prestmoen 28 AS*	100 %	Oslo	51 778 662	3 244 679	3 539 357
<i>Kvadraturen Hotell Holding AS*</i>					
Skippergata 19 AS*	100 %	Oslo	171 003 072	43 485 516	8 298 524
AS Prinsensgate 6*	100 %	Oslo	176 095 528	11 044 535	7 367 791
Tollbugata 11 Oslo AS*	100 %	Oslo	183 750 079	3 387 100	5 320 722
Tollbugaten 7 AS*	100 %	Oslo	125 294 723	59 980 305	7 093 129
<i>Inka Utvikling AS</i>					
Inka Eiendom AS	100 %	Oslo	118 555	479 432	-35 803
Oslo Villa utvikling AS	100 %	Oslo	10 096 629	7 727 976	1 219 945
<i>Azteka Eiendom AS</i>					
Vesby Næringspark Nord AS*	100 %	Oslo	71 386 061	72 102 255	-4 566 587
Vesby Næringspark Nord 1 AS*	100 %	Oslo	27 457 760	2 289 032	-175 295
Vesby Næringspark Nord 2 AS*	100 %	Oslo	17 105 672	1 099 687	26 659
Vesby Næringspark Nord 3 AS	100 %	Oslo	1 763 291	1 665 292	-92 206
Sum			1 485 276 705	550 767 293	52 666 724

Bokført verdi av aksjer i datterselskaper utover egenkapitalen i disse selskapene ved førstegangs innregning i konsernet, er i konsernregnskapet aktivert sammen med konsernets eiendommer. Se note 5.

*Aksjene er pantsatt som sikkerhet for gjeld til kreditinstitusjon i konsernet, se note 10



NOTE 10

GARANTANSVAR OG PANTSTILLELSER

	KONSERN		MORSELSKAP	
	2022	2021	2022	2021
Gjeld sikret med pant i eiendeler	2 580 010 872	2 507 452 042	2 330 180 000	2 044 270 215
Bokført verdi av eiendeler stilt som sikkerhet for denne gjeld er:				
Eiendommer	1 872 335 175	1 735 136 353		
Anlegg under utførelse (varebeh.)	46 885 238	86 075 200		
Kundefordringer	10 112 257	1 135 749		
Aksjer i datterselskap*	1 924 581 829	1 504 723 695		
Bankmidler	26 141 571	27 146 385		
Maskiner, biler mv	2 769 146	2 905 672		
Sum pantsillelser	3 882 816 216	3 354 123 054		

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. 449 520 306 pantsatt.

Morselskapet har stilt som kautionist knyttet til låneengasjement i datterselskaper, begrenset oppad til MNOK 11 pr. 31.12.22.

*Aksjer i datterselskaper er eliminert i konsernregnskapet. Se note 9 for ytterligere informasjon om pant i aksjer i konsernet.

NOTE 11

LANGSIKTIGE FORDRINGER

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

	Hvorav forfall forventes senere	
	Balansført pr. 31.12.	enn 5 år
Periodisering av kosnader	13 259 709	6 093 295
Salgskredit Moerveien Utvikling AS	22 207 676	0
Langsiktig lån Bekkesua Syd III AS*	18 292 350	18 292 350
Langsiktig lån Moerveien Utvikling AS*	19 294 138	19 294 138
Sum	78 053 873	43 679 783

*Lån til tilknyttede selskaper 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.

NOTE 12

INVESTERING I TILKNYTTET VIRKSOMHET

Morselskapet, og konsernet eier aksjer følgende tilknyttede selskaper:

Selskapsnavn	Ervervsår	Eierandel	Balansført verdi	Årsresultat	Bokført
					egenkapital
Bekkesua Syd III AS (922 532 095)	2020	50,0 %	50 000	567 312	1 397 985
Moerveien Utvikling AS (826 861 592)	2021	50,0 %	19 950	-1 121 065	-1 487 003
Sum			69 950	-553 753	-89 018

NOTE 13

ANLEGG UNDER UTFØRELSE

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

	KONSERN		MORSELSKAP	
	2022	2021	2022	2021
Anlegg under utførelse	46 860 651	86 295 023	-	-
Ukravsvestning	-	-	-	-
Periodisering av prosjektkostnader*	-	-	-	-
Bokført verdi pr. 31.12	46 860 651	86 295 023	-	-

*Det er i regnskapsåret ikke periodisert opplyente inntekter eller kostnader på byggeprosjektene da disse pr. årslutt 2022 til dels ikke er forhåndsøkt, og til dels enda ikke er på langt i byggeprosessen at det med sikkerhet kan måles en rimelig korrekt fortjenestemargin.

NOTE 14

BANKINNSKUDD

Morselskapets og konsernets bankinnskudd fordeler seg slik:

	KONSERN		MORSELSKAP	
	2022	2021	2022	2021
Bundne skattevekstmidler	1 644 501	1 470 523	176 206	200 136
Bundne midler knyttet til forskudd	2 305 710	0	0	0
Sum bundne bankinnskudd	3 950 211	1 470 523	176 206	200 136

Av konsernets beholdning av bankmidler utgjør kr. 19 826 430 positiv saldo på et av morselskapenes låneengasjement, som følge av utbetalinger på avsluttet byggeprosjekt. Midlene er utbetalt til konsernets bankkonto i 2023.



NOTE 15

AKSJONÆRINFORMASJON OG RESULTAT PR. AKSJE

Per 31.12 består aksjekapitalen i JK 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 %

Oppstilling over resultat pr. aksje:

	KONSERN		MORSELSKAP	
	2022	2021	2022	2021
Årets overskudd(+) / underskudd(-)	5 436 917	35 804 718	22 371 790	50 526 844
Gjennomsnittlig antall aksjer	10 030	10 030	10 030	10 030
Resultat i NOK pr.aksje	542	3 570	2 230	5 038

NOTE 16

LANGSIKTIG GJELD OG AVDRAGSPROFIL

Langsiktig gjeld i konsernet fordeler seg slik:

Gjeld til kredittinstitusjon	2 536 516 539
Gjeld til eiere	29 749 174
Gjeld til nærstående	894 548
Renteponddisning*	5 823 530
Tilskudd Oslo Kommune	3 494 333
Annen langsiktig gjeld	40 000 000
Sum langsiktig gjeld	2 616 478 124

*Beløpet er renteforskudd ifbm. et av konsernets eksterne lån. Forskuddet resultatføres i takt med lånets rentekostnader.

Andel gjeld i konsernet som forfaller senere enn 5 år:

	Forfall senere enn
	31.12.2027
Gjeld til kredittinstitusjon	793 463 081
Gjeld til eiere	29 749 174
Gjeld til nærstående	894 548
Tilskudd Oslo Kommune	0
Annen langsiktig gjeld	0
Sum langsiktig gjeld	824 106 806



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

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. 22 371 790 og et overskudd for konsernregnskapet på kr. 5 436 917. Årsregnskapet består av:

- selskapsregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2022, 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 2022, resultatregnskap og kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav,
- gir selskapsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2022 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 2022 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 avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon 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, 2023

NITSCHKE AS

Håvard Hvideberg Bratlid
statsautorisert revisor