



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

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

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode:	01.09.2022 - 31.08.2023
-------------------------	-------------------------

### 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:	09.11.2023

### Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

*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, 18.03.2025



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Kostnader</b>			
Annen driftskostnad	2	511 689	1 786 091
<b>Sum kostnader</b>		<b>511 689</b>	<b>1 786 091</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-511 689</b>	<b>-1 786 091</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt på investering i datterselskap		44 000 000	7 000 000
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		4 418 192	2 852 550
Annen finansinntekt		23	335
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>48 418 215</b>	<b>9 852 885</b>
Rentekostnad til foretak i samme konsern			5 084
Annen finanskostnad		4 657	216
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>4 657</b>	<b>5 299</b>
<b>Netto finans</b>		<b>48 413 558</b>	<b>9 847 585</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>47 901 869</b>	<b>8 061 494</b>
Skattekostnad på resultat	3	807 148	273 815
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>47 094 721</b>	<b>7 787 679</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>47 094 721</b>	<b>7 787 679</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>47 094 721</b>	<b>7 787 679</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>47 094 721</b>	<b>7 787 679</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Ordinært utbytte	4		400 000 000
Overført til/fra annen egenkapital	4	47 094 721	-392 212 321
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>47 094 721</b>	<b>7 787 679</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap	6	2 163 683 207	2 163 683 207
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>2 163 683 207</b>	<b>2 163 683 207</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>2 163 683 207</b>	<b>2 163 683 207</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Andre kortsiktige fordringer		5 649	18 105
Konsernfordringer	7	128 530 175	481 166 079
<b>Sum fordringer</b>		<b>128 535 824</b>	<b>481 184 184</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>128 535 824</b>	<b>481 184 184</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>2 292 219 032</b>	<b>2 644 867 391</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	4	2 319 790 457	2 319 790 457
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>2 321 990 457</b>	<b>2 321 990 457</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	4	-30 951 473	-78 046 194
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-30 951 473</b>	<b>-78 046 194</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>2 291 038 983</b>	<b>2 243 944 262</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	3	791	165 988
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>791</b>	<b>165 988</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>791</b>	<b>165 988</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		155 649	-137 253
Betalbar skatt	3	1 023 609	480 312
Utbytte	4		400 000 000
Kortsiktig konserngjeld			270 000
Annen kortsiktig gjeld			144 082
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>1 179 258</b>	<b>400 757 141</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>1 180 048</b>	<b>400 923 129</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>2 292 219 032</b>	<b>2 644 867 391</b>



DocuSign Envelope ID: 8A6F31EA-F200-4639-B60C-7EB72BBE8BCB

# Årsregnskap og årsberetning

**IKEA EIENDOM HOLDING AS**

31. august 2023





DocuSign Envelope ID: 8A6F31EA-F200-4639-B60C-7EB72BBE8BCB

## IKEA EIENDOM HOLDING AS

### Styrets årsberetning 2022/2023

#### Virksomheten/ fremtidig utvikling

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

Selskapet er eier av, gjennom heleide datterselskap, syv IKEA-varehus eiendommer i Norge lokalisert i Oslo, Asker, Bergen, Stavanger, Trondheim, Lillesand og Ringsaker. Eiendommene leies ut til IKEA's varehandelsvirksomhet i Norge. Det bygges et lagerbygg på 43 000 kvadratmeter som skal leies ut til IKEA AS gjennom datterselskap. I tillegg eier Selskapet gjennom heleide datterselskap tomt i Stavanger og tomt i Vestby.

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

#### Fortsatt drift

I samsvar med Regnskapslovens § 3-3 bekreftes det at forutsetningene for fortsatt drift er til stede. Selskapet er i en sunn økonomisk og finansiell stilling. IKEA-varehus eiendommene er leid ut til IKEA AS gjennom langsiktige leiekontrakter. IKEA AS har levert et godt resultat også for FY23.

#### Ansatte/ ansvarsforsikring styremedlemmer

Selskapet har ikke ansatte.

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

#### Ytre miljø

Virksomheten forurenser i ubetydelig grad det ytre miljø. Gjennom bærekraftstrategien «People and Planet positive» har IKEA forpliktet seg til å lede an i endringen mot en mer bærekraftig verden. Globalt har IKEA ambisjoner om å bli 100% sirkulære og klimapositive innen 2030, og i Norge jobbes det systematisk for å bidra til dette lokalt.

#### Åpenhetsloven

IKEA Norge har dannet et Aktsomhetsvurderingsforum hvor samtlige medlemmer er fra IKEA Norge sin ledergruppe, dette for å sikre kvalitet i arbeidet med risikokartlegginger i henhold til Åpenhetsloven § 4. Forumet ledes av Administrerende direktør i IKEA AS.

Aktsomhetsvurderingsforum gjennomgår alle identifiserte risikoer. Det gjøres en felles vurdering over helhetlig risikobilde for IKEA Norge og en prioritering av arbeidet for å forebygge negativ påvirkning på mennesker, samfunn og miljø. Dette forum ser også på opphøre / redusere negative virkninger og møtet holdes tre ganger i året.



DocuSign Envelope ID: 8A6F31EA-F200-4639-B60C-7EB72BBE8BCB

## IKEA EIENDOM HOLDING AS Styrets årsberetning 2022/2023

Rapporten ble publisert på IKEA.no 30. juni 2023 og kan leses på IKEA.no: [Åpenhetsloven – menneskerettigheter og arbeidsforhold - IKEA](#)

### Redegjørelse for årsregnskapet

Driftsresultatet i regnskapsåret utgjør NOK -511 689 og årsresultatet er NOK 47 094 721.

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

### Markedsrisiko/ kredittrisiko og likviditetsrisiko

Selskapets datterselskapers eiendommer er undergitt langsiktige leiekontrakter med IKEA AS, og er derfor er ikke spesielt utsatt for endringer i generell markedsleie. For de leiekontraktene som er fornyet de siste årene har det vært en betydelig nedgang i leieinntekter ut fra markedsleie mot indeksert tidligere leie ved fornyelse.

Selskapet er eksponert for endringer i rentenivået ved at fordring knyttet til konsernkonto har flytende rente.

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

### Resultatdisponering

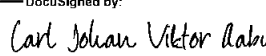
Styret foreslår at årsresultatet disponeres som følger:

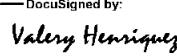
Overført til annen egenkapital	NOK	47 094 721
<b>Totalt</b>	<b>NOK</b>	<b>47 094 721</b>

9. november 2023

Styret for IKEA Eiendom Holding AS

DocuSigned by:  
  
3C06A2B3500A40F...  
Lars Arne Landen  
styreleder

DocuSigned by:  
  
8118EDF20EDD4B9...  
Carl Johan Viktor Aaby  
styremedlem

DocuSigned by:  
  
BD415002986C40B...  
Valery Christine Denise Henriquez  
styremedlem



DocuSign Envelope ID: 8A6F31EA-F200-4639-B60C-7EB72BBE8BCB

## IKEA EIENDOM HOLDING AS

### Resultatregnskap

NOTE	DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	01/09/2022 - 31/08/2023	01/09/2021 - 31/08/2022
	Driftsinntekt	0	0
	<b>Sum driftsinntekter</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
2	Lønnskostnad	0	0
2	Annen driftskostnad	-511 689	-1 786 091
	<b>Sum driftskostnader</b>	<b>-511 689</b>	<b>-1 786 091</b>
	<b>Driftsresultat</b>	<b>-511 689</b>	<b>-1 786 091</b>
	<b>FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER</b>		
	Inntektført utbytte fra datterselskap	44 000 000	7 000 000
	Renteinntekt fra foretak i samme konsern	4 418 192	2 852 550
	Annen finansinntekt	23	335
	Rentekostnad til foretak i samme konsern	0	-5 084
	Annen finanskostnad	-4 657	-216
	<b>Netto finansresultat</b>	<b>48 413 558</b>	<b>9 847 585</b>
	<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>	<b>47 901 869</b>	<b>8 061 494</b>
3	Skattekostnad på ordinært resultat	-807 148	-273 815
	<b>Ordinært resultat</b>	<b>47 094 721</b>	<b>7 787 679</b>
	<b>ÅRSRESULTAT</b>	<b>47 094 721</b>	<b>7 787 679</b>
	<b>OVERFØRINGER</b>		
4	Avsatt til utbytte	0	400 000 000
4	Utbytte fra annen innskutt egenkapital	0	-400 000 000
4	Overført til/fra annen egenkapital	47 094 721	7 787 679
	<b>Sum overføringer</b>	<b>47 094 721</b>	<b>7 787 679</b>



DocuSign Envelope ID: 8A6F31EA-F200-4639-B60C-7EB72BBE8BCB

## IKEA EIENDOM HOLDING AS

### Balanse

NOTE	EIENDELER	31/08/2023	31/08/2022
	<b>Finansielle anleggsmidler</b>		
6	Investering i datterselskap	2 163 683 207	2 163 683 207
	<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>	<u>2 163 683 207</u>	<u>2 163 683 207</u>
	<b>Sum anleggsmidler</b>	<u><b>2 163 683 207</b></u>	<u><b>2 163 683 207</b></u>
	<b>Omløpsmidler</b>		
	Fordringer	5 649	18 105
7	Fordringer på annet foretak i samme konsern	128 530 175	481 166 079
	<b>Sum fordringer</b>	<u>128 535 824</u>	<u>481 184 184</u>
	<b>Sum omløpsmidler</b>	<u><b>128 535 824</b></u>	<u><b>481 184 184</b></u>
	<b>SUM EIENDELER</b>	<u><u><b>2 292 219 031</b></u></u>	<u><u><b>2 644 867 391</b></u></u>



DocuSign Envelope ID: 8A6F31EA-F200-4639-B60C-7EB72BBE8BCB

## IKEA EIENDOM HOLDING AS

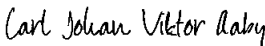
### Balanse


NOTE	EGENKAPITAL OG GJELD	31/08/2023	31/08/2022
	<b>Egenkapital og gjeld</b>		
	<b>Innskutt egenkapital</b>		
4, 5	Aksjekapital (1000 aksjer á NOK 2.200)	2 200 000	2 200 000
4	Annen innskutt egenkapital	2 319 790 457	2 319 790 457
	<b>Sum innskutt egenkapital</b>	<u>2 321 990 457</u>	<u>2 321 990 457</u>
	<b>Opptjent egenkapital</b>		
4	Annen egenkapital	-30 951 474	-78 046 195
	<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<u>-30 951 474</u>	<u>-78 046 195</u>
	<b>Sum egenkapital</b>	<u>2 291 038 983</u>	<u>2 243 944 262</u>
	<b>Avsetning for forpliktelser</b>		
3	Utsatt skatt	791	165 988
	<b>Sum avsetning for forpliktelser</b>	<u>791</u>	<u>165 988</u>
	<b>Kortsiktig gjeld</b>		
	Leverandørgjeld	155 649	-137 253
4	Avsatt til utbytte	0	400 000 000
	Gjeld til foretak i samme konsern	0	270 000
3	Betalbar skatt	1 023 609	480 312
	Annen kortsiktig gjeld	0	144 082
	<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<u>1 179 258</u>	<u>400 757 140</u>
	<b>Sum gjeld</b>	<u>1 180 049</u>	<u>400 923 128</u>
	<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<u>2 292 219 031</u>	<u>2 644 867 391</u>

9. november 2023

I styret for IKEA EIENDOM HOLDING AS

DocuSigned by:  
  
3C0BA2B3500A40F  
Lars Arne Landen  
styreleder

DocuSigned by:  
  
8118EDF208DD469  
Carl Johan Viktor Aaby  
styremedlem

DocuSigned by:  
  
8D415002986C408  
Valery Christine Denise Henriquez  
styremedlem



DocuSign Envelope ID: 8A6F31EA-F200-4639-B60C-7EB72BBE8BCB

## IKEA EIENDOM HOLDING AS Kontantstrømoppstilling

	01/09/2022 - 31/08/2023	01/09/2021 - 31/08/2022
<b>KONTANTSTRØMMER FRA OPERASJONELLE AKTIVITETER:</b>		
Ordinært resultat før skattekostnad	47 901 869	8 061 494
Resultatført konsernbidrag og utbytte	-44 000 000	-7 000 000
Betalt skatt	-429 049	-10 977
Endringer i konsernmellomværender, ekskl konsernkontoordning og utbytte	5 862 892	-827 394
Endring i andre kortsiktige fordringer og kortsiktig gjeld	161 276	-360 267
<b>Netto kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter</b>	<b>9 496 988</b>	<b>-137 144</b>
<b>KONTANTSTRØMMER FRA INVESTERINGSAKTIVITETER:</b>		
Innbetalt konsernbidrag og utbytte	7 000 000	12 000 000
<b>Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter</b>	<b>7 000 000</b>	<b>12 000 000</b>
<b>KONTANTSTRØMMER FRA FINANSIERINGSAKTIVITETER:</b>		
Utbetalt utbytte	-400 000 000	0
Netto endring i konsernkontoordning	383 503 012	-11 862 856
<b>Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter</b>	<b>-16 496 988</b>	<b>-11 862 856</b>
Netto endring i bankinnskudd, kontanter og lignende	0	0
Beholdning av bankinnskudd, kontanter og lignende IE	0	0
<b>Beholdning av bankinnskudd, kontanter og lignende pr 31.08.</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Innbetalt konsernbidrag og utbytte samt utbetalt utbytte er reklassifisert til henholdvis kontantstrøm fra investeringsaktiviteter og kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter. Sammenligningstallene er omarbeidet tilsvarende.



DocuSign Envelope ID: 8A6F31EA-F200-4639-B60C-7EB72BBE8BCB

## IKEA EIENDOM HOLDING AS

### Noter til regnskapet 2022/2023

#### Note 1 Regnskapsprinsipper

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

#### Hovedregel for vurdering og klassifisering av eiendeler og gjeld

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

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

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

Omløpsmidler er vurdert til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

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

#### Investering i datterselskap/ konsernregnskap

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

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

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

#### Inntekter

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

#### Bankinnskudd, kontanter og lignende

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

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

#### Valuta

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



DocuSign Envelope ID: 8A6F31EA-F200-4639-B60C-7EB72BBE8BCB

## IKEA EIENDOM HOLDING AS

### Noter til regnskapet 2022/2023

#### Skatter

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

#### Kontantstrømoppstilling

Kontantstrømoppstillingen er utarbeidet etter indirekte metode.

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

#### Lønnskostnad

Det er ingen ansatte i selskapet.

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

#### Revisor

Godtgjørelse for revisjon utgjør NOK 46 547 eksklusiv mva (FY22 NOK 139 216).

### Note 3 Skattekostnad

Årets skattekostnad fremkommer slik	2023	2022
Betalbar skatt	1 023 609	480 312
Korrigerings betalbar skatt fra tidligere år	-51 263	0
Endring i utsatt skatt	-165 198	-206 497
<b>Skattekost /inntekt</b>	<b>807 148</b>	<b>273 815</b>

Avstemming fra nominell til faktisk skattesats:	2023	2022
Ordinært resultat før skatt	47 901 869	8 061 494
Forventet inntektsskatt etter nominell skattesats (22%)	10 538 411	1 773 529

Skatteeffekten av følgende poster:

Korrigerings betalbar skatt fra tidligere år	-51 263	0
Andre ikke fradragsberettigede kostnader	0	40 286
Utbytte fra datterselskap	-9 680 000	-1 540 000
<b>Skattekost /inntekt</b>	<b>807 148</b>	<b>273 815</b>
<b>Effektiv skattesats</b>	<b>1,69 %</b>	<b>3,40 %</b>



DocuSign Envelope ID: 8A6F31EA-F200-4639-B60C-7EB72BBE8BCB

## IKEA EIENDOM HOLDING AS Noter til regnskapet 2022/2023

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

	2023		2022	
	Fordel	Forpliktelse	Fordel	Forpliktelse
Gevinst og tapskonto	0	3 003 595	0	3 754 494
Fordringer	3 000 000	0	3 000 000	0
<b>Sum</b>	<b>3 000 000</b>	<b>3 003 595</b>	<b>3 000 000</b>	<b>3 754 494</b>
Utsatt skatt fordel/forpliktelse	660 000	660 791	660 000	825 989
<b>Netto utsatt fordel/forpl. i balansen</b>	<b>0</b>	<b>791</b>	<b>0</b>	<b>165 989</b>

### Note 4 Egenkapital

	Aksjekapital	Annen innskutt egenkapital	Sum innskutt egenkapital
Egenkapital 31.08.22	2 200 000	2 319 790 457	2 321 990 457
<b>Egenkapital 31.08.23</b>	<b>2 200 000</b>	<b>2 319 790 457</b>	<b>2 321 990 457</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>		<b>Opptjent egenkapital</b>	<b>Sum opptjent egenkapital</b>
Opptjent egenkapital 31.08.22		-78 046 195	-78 046 195
Årets endring i opptjent egenkapital:			
Årets resultat		47 094 721	47 094 721
<b>Opptjent egenkapital 31.08.23</b>		<b>-30 951 474</b>	<b>-30 951 474</b>

### Note 5 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Selskapet er 100% eiet av IKEA Handel og Eiendom AS. Alle aksjene har lik stemmerett. Aksjekapitalen pr. 31.08.23 består av 1 000 ordinære aksjer á NOK 2 200.

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



DocuSign Envelope ID: 8A6F31EA-F200-4639-B60C-7EB72BBE8BCB

## IKEA EIENDOM HOLDING AS Noter til regnskapet 2022/2023

### Note 6 Datterselskap

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

Firma	Bokført verdi	Årsresultat	Egenkapital
	per 31.08.23	FY23	FY23
Landbruksveien 2 AS	401 370 745	23 491 428	175 458 491
Grenseveien 2 AS	356 338 643	16 127 906	56 386 672
Strømsveien 303 AS	608 250 560	19 091 325	259 472 726
Nesbruveien 40 AS	548 324 603	27 259 577	224 290 308
Dalaveien AS	8 000 000	12 796 869	133 118 935
Forus-Nord AS	33 907 000	-2 201 678	71 317 421
Snelledalen AS	100 120 000	19 226 370	111 605 753
Danebuåsen AS	6 000 000	-2 681 065	48 756 278
Nydal Øst AS	97 956 688	24 059 242	56 549 013
Stormåsan Lager AS	40 928	-12 735 039	93 735 942
Vestby Sør To AS	3 374 040	-1 937 600	6 023 369
Bokført verdi	2 163 683 207		

### Note 7 Mellomværende med selskap i samme konsern m.v.

Av kortsiktig fordring på selskap i samme konsern er NOK 52 907 173 (FY22 NOK 436 410 185) knyttet til konsernkontoordningen.



**KPMG AS**  
Sørkedalsveien 6  
P.O. Box 7000 Majorstuen  
N-0306 Oslo

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

Til generalforsamlingen i IKEA Eiendom Holding AS

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for IKEA Eiendom Holding AS som består av balanse per 31. august 2023, resultatregnskap og kontantstrømpoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

### Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. august 2023, og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjonen

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

### Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for informasjonen i årsberetningen. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke informasjonen i årsberetningen.

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

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

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

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik internkontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

#### Offices in:

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

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

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

Penneo document key: AOTWZ-Q68J3-EMAP-L8MNY-U1-C4B-WPJ75



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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

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

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

Oslo, 21. november 2023  
KPMG AS

Øivind Karlsen  
Statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Penneo document key: AOTWZ-Q68J3-EMAP-L8MNV-U1-C4B-WP175



**KPMG AS**  
Sørkedalsveien 6  
P.O. Box 7000 Majorstuen  
N-0306 Oslo

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

Penneo document key: AOTWZ-Q68J3-EMAIIP-L8MNY-U1C4B-WPJ75

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

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:

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



# PENNEO

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

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

**Øivind Karlsen**

Partner

Serienummer: UN:NO-9578-5997-4-377389

IP: 51.175.xxx.xxx

2023-11-21 10:20:48 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: A0TW2-Q68J3-EMAIIP-L8MYX-UTC4B-WP375

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/validator>