



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

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

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode:	01.01.2020 - 31.12.2020
-------------------------	-------------------------

### 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:	28.04.2021

### Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020

*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, 26.06.2022



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	13	550 797	539 193
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	6	85 395	85 395
Annen driftskostnad	4, 13	2 659 588	2 418 490
<b>Sum kostnader</b>		<b>3 295 780</b>	<b>3 043 078</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-3 295 780</b>	<b>-3 043 078</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt på investering i datterselskap	4	64 494 134	55 684 477
Inntekt på investering i tilknyttet selskap	4	20 769 729	0
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	4	35 056 502	33 314 284
Annen finansinntekt	4	33 444	3 628 288
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>120 353 809</b>	<b>92 627 049</b>
Rentekostnad til foretak i samme konsern	4	214 880	33 933
Annen finanskostnad	4	104 218 644	55 945 411
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>104 433 524</b>	<b>55 979 344</b>
<b>Netto finans</b>		<b>15 920 285</b>	<b>36 647 705</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>12 624 505</b>	<b>33 604 627</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	5	4 571 436	7 702 991
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>8 053 069</b>	<b>25 901 636</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>8 053 069</b>	<b>25 901 636</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Ordinært utbytte		0	18 000 000
Overføringer til/fra annen egenkapital		8 053 068	7 901 636
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>8 053 068</b>	<b>25 901 636</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	5	5 163 996	3 278 707
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>5 163 996</b>	<b>3 278 707</b>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	6	3 520 748	3 606 143
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>3 520 748</b>	<b>3 606 143</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap	3, 7	703 899 165	695 303 392
Investeringer i tilknyttet selskap	15	50 000	27 599 132
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet		6 950 000	0
Andre fordringer		1 337 554 628	961 974 698
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>2 048 453 793</b>	<b>1 684 877 222</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>2 057 138 537</b>	<b>1 691 762 072</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		34 375	3 924 065
Andre fordringer		83 505	12 990 431
<b>Sum fordringer</b>		<b>117 880</b>	<b>16 914 496</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	9	14 372 677	16 301 567
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>14 372 677</b>	<b>16 301 567</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>14 490 557</b>	<b>33 216 063</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>2 071 629 094</b>	<b>1 724 978 135</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Selskapskapital	3	1 003 000	1 003 000
Overkurs		47 291 077	47 291 077
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>48 294 077</b>	<b>48 294 077</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		177 885 763	174 980 736
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>177 885 763</b>	<b>174 980 736</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>226 179 840</b>	<b>223 274 813</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Andre avsetninger for forpliktelser	8	23 148 251	14 664 150
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>23 148 251</b>	<b>14 664 150</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Obligasjonslån	7, 8	635 000 000	315 000 000
Gjeld til kredittinstitusjoner	7, 8	1 123 211 157	1 104 595 069
Øvrig langsiktig gjeld	4	9 577 042	1 735 005
Øvrig langsiktig gjeld	4	29 749 177	29 925 920
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>1 797 537 376</b>	<b>1 451 255 994</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>1 820 685 627</b>	<b>1 465 920 144</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld	4	572 735	3 820 314
Betalbar skatt	5	2 601 612	1
Skyldige offentlige avgifter		264 095	261 919
Utbytte		0	18 000 000
Annen kortsiktig gjeld		21 325 185	13 700 943
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>24 763 627</b>	<b>35 783 177</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>1 845 449 254</b>	<b>1 501 703 321</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>2 071 629 094</b>	<b>1 724 978 134</b>



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
---------------------	-------------	-------------	-------------

---

**Konsernets resultatregnskap**

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt	1	24 137 148	66 793 402
Annen driftsinntekt	1	173 767 871	158 008 910
Annen driftsinntekt	1, 14	7 031 621	4 494 819
<b>Sum inntekter</b>		<b>204 936 640</b>	<b>229 297 131</b>
<b>Kostnader</b>			
Varekostnad		13 429 652	26 263 470
Lønnskostnad	13	22 227 428	21 761 352
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	6	47 855 366	35 279 329
Annen driftskostnad	13	36 301 127	36 336 045
<b>Sum kostnader</b>		<b>119 813 573</b>	<b>119 640 196</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>85 123 067</b>	<b>109 656 935</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt på investering i datterselskap og tilknyttet selskap	15	20 769 730	
Annen finansinntekt		167 040	4 066 896
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>20 936 770</b>	<b>4 066 896</b>
Annen finanskostnad		112 360 115	64 760 856
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>112 360 115</b>	<b>64 760 856</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-91 423 345</b>	<b>-60 693 960</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-6 300 278</b>	<b>48 962 975</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	5	3 199 665	7 236 554
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-9 499 943</b>	<b>41 726 421</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-9 499 943</b>	<b>41 726 421</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Ordinært utbytte		0	18 000 000
Overføringer til/fra annen egenkapital		-9 499 943	23 726 421
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-9 499 943</b>	<b>41 726 421</b>



## Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
--------------	------	------	------

---



### Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	5	0	0
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	6, 7	2 370 854 681	1 817 425 033
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	6	10 401 363	10 165 338
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>2 381 256 044</b>	<b>1 827 590 371</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investeringer i tilknyttet selskap	15	50 000	27 599 132
Andre fordringer	4, 13, 16	15 885 271	7 440 662
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>15 935 271</b>	<b>35 039 794</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>2 397 191 315</b>	<b>1 862 630 165</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Anlegg under utførelse	2, 7	88 965 432	84 846 631
<b>Sum varer</b>		<b>88 965 432</b>	<b>84 846 631</b>
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer	7	10 061 789	25 078 839
Andre fordringer	2, 4	18 321 117	39 267 674
<b>Sum fordringer</b>		<b>28 382 906</b>	<b>64 346 513</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	9	68 384 871	60 858 025
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>68 384 871</b>	<b>60 858 025</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>185 733 209</b>	<b>210 051 169</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>2 582 924 524</b>	<b>2 072 681 334</b>



### Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Selskapskapital	12	1 003 000	1 003 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>1 003 000</b>	<b>1 003 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		146 123 247	155 612 215
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>146 123 247</b>	<b>155 612 215</b>
<b>Sum egenkapital</b>	10	<b>147 126 247</b>	<b>156 615 215</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	5	35 861 377	35 100 908
Andre avsetninger for forpliktelser	8	23 148 251	14 664 150
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>59 009 628</b>	<b>49 765 058</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Obligasjonslån	7, 8	635 000 000	315 000 000
Gjeld til kredittinstitusjoner	7, 8	1 624 982 801	1 400 248 580
Øvrig langsiktig gjeld	4, 8	9 193 843	1 735 005
Gjeld til eiere	4, 8	29 749 176	29 925 920
Offentlige tilskudd	7, 8	6 053 119	7 332 511
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>2 304 978 939</b>	<b>1 754 242 016</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>2 363 988 567</b>	<b>1 804 007 074</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		27 756 087	67 341 351
Betalbar skatt	5	2 601 612	1 980
Skyldige offentlige avgifter		5 551 543	4 823 094
Utbytte	10	0	18 000 000
Annen kortsiktig gjeld		35 900 468	21 892 620
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>71 809 710</b>	<b>112 059 045</b>



## Konsernets balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Sum gjeld		2 435 798 277	1 916 066 119
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>2 582 924 524</b>	<b>2 072 681 334</b>



## ÅRSBERETNING 2020 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 31.12.20 av til sammen 44 selskaper inkludert morselskapet (se note 3 for detaljer knyttet til datterselskapene).

Virksomheten utøves hovedsakelig i Stor-Oslo regionen. Konsernets hovedkontor er lokalisert i Hausmannsgate 19 i Oslo.

### **Fortsatt drift**

Styret bekrefter iht. regnskapsloven § 3-3a at forutsetningene om fortsatt drift er til stede. Konsernet har et underskudd på MNOK 9,5 i 2020 (overskudd MNOK 41,7).

Konsernets bokførte egenkapital er MNOK 147,1 (MNOK 156,6). 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.

Den spesielle situasjonen med utbruddet av koronaviruset i mars 2020 har hatt innvirkning på konsernets virksomhet i det siste regnskapsår. Konsernet har til en viss grad eksponering mot virksomheter som er direkte rammet av virusutbruddet.

Konsernet er eksponert gjennom utleie av eiendom til virksomheter, som enten har måttet stenge ned sin virksomhet eller har fått sin omsetning sterkt redusert pga.



virusutbruddet. Disse leietakerne har til en viss grad fått inntektstapet kompensert gjennom økonomiske virkemidler iverksatt av offentlige myndigheter og har dermed vært i stand til å opprettholde leieforholdene.

På tidspunkt for avleggelse av årsregnskapet er det vanskelig å forutsi de fulle effektene virusutbruddet vil ha for konsernet. Den direkte konsekvensen så langt har vært reduserte leieinntekter der man har avtaler om omsetningsbasert leie.

Ved avleggelse av årsregnskapet er positive hendelser i form av påbegynt vaksineprogram som peker mot at virusutbruddet går inn i siste fase og at en gjenåpning av samfunnet er nærmere i tid.

Koronapandemien vil imidlertid få konsekvenser for konsernet også for regnskapsåret 2021 i form av lavere leieinntekter. Styret vil overvåke den videre utviklingen nøye og tilpasse driften etter de til enhver tid gjeldene forhold.

Likviditetssituasjonen i IK – konsernet har vært tilfredsstillende i 2020. Overskuddslikviditet reinvesteres i stor grad i eiendom og forbedringstiltak. Det arbeides kontinuerlig med å forbedre konsernets drift. Realisasjon av eiendom, fokus på økte inntekter og inntektsmuligheter samt kostnadsbevissthet har bidratt til at konsernets likviditetssituasjon har vært god gjennom året.

#### *Utleie- og forvaltningsvirksomhet*

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

Konsernet startet i 2017 opp egen utleievirksomhet i et nytt segment. Selskapet Maya Apartments AS ble etablert og driver virksomhet innenfor 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. Virksomheten har vært direkte påvirket av korona virusutbruddet utviklingen i 2020 har vært svakere enn det styret opprinnelig forventet. Styret har tro på at markedet for kortidsutleie vil ta seg opp igjen når koronapandemien er over og følger opprinnelig plan med ytterligere utvidelse av konseptet.

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

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

Styret er positivt i sitt syn på utviklingen i leiemarkedet, selv om markedet på kort sikt fortsatt kan bli negativt påvirket av koronapandemien. Styret mener konsernet har en fleksibel eiendomsportefølje og 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 har vært redusert og det er ikke levert prosjekter til sluttbruker i 2020.

Konsernet har tilgjengelige prosjekter for utvikling av ene- og tomannsboliger i Oslo. Hvor mange enheter som produseres vil avhenge av markedet. For tiden er ett prosjekt med 9 enheter under bygging, med forventet levering til sluttbruker i 2021.

Konsernets målsetning er en stabil leveranse av denne typen prosjekter med mellom 8 og 12 enheter per år og konsernet er posisjonert for å kunne levere dette volumet.

IK Gruppen AS har i løpet av 2020 bygget to næringsbygg i datterselskapet Verpet Næringspark AS. Byggene ble ferdigstilt og tatt i bruk i første kvartal 2021.

For øvrig har selskapet i konsernet i produksjon et kontorbyggprosjekt i Tvetenveien hvor bl.a. IK Gruppen skal samlokalisere. Dette bygget er forventet ferdigstilt i første halvdel 2021.

I tillegg har konsernet hatt flere mindre vedlikeholds- og ombyggingsprosjekter på eksisterende bygningsmasse.

Konsernet har ytterligere utviklingseiendom som er planlagt satt i produksjon i 2021/2022, og i sum forventes pågående og tilgjengelige prosjekter å gi full beskjeftigelse for entreprenørvirksomheten i 2021.

## **Redegjørelse for årsregnskapet**

Omsetningen i konsernet ble redusert fra kr 229,3 mill i 2019 til kr 245,9 mill i 2020. Hovedårsaken til den reduserte omsetningen er at i 2019 ble det bokført salg av næringsseiendom som økte salgsinntektene. Det ble i 2020 solgt en eiendom i et tilknyttet selskap, inntekten fra denne transaksjonen er presentert som «Inntekt på investering i tilknyttet selskap» i konsernregnskapet.

Utviklingen i konsernets hovedvirksomhet, utleie, har vært positiv og leieinntektene har økt i med netto kr 15,8 mill i 2020, sammenlignet med inntektsåret 2019. Dette til tross for reduserte omsetningsbaserte leieinntekter i 2020.

Det er forventet videre vekst i leieinntekter i 2021 da effekten av næringsbygg ferdigstilt i 2021 vil materialisere seg i regnskapet for 2021.

Årsresultatet for 2020 ble negativt med kr 9,5 mill mot et overskudd på kr 41,7 mill i 2019.



Konsernets likviditetsbeholdning var kr 68,4 mill. per 31.12.20 mot kr 60,9 mill. per 31.12.19. 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. 31.12.2020 2,9% av samlet gjeld og forpliktelser i konsernet, sammenlignet med 5,8% pr. 31.12.2019.

Totalkapitalen var ved utgangen av året kr 2 582,9 mill., sammenlignet kr 2 072,7 mill. året før. Den bokførte egenkapitalandelen pr. 31.12.2020 utgjør 5,7%, av totalkapitalen sammenlignet med 7,6% av totalkapitalen pr. 31.12.2019.

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 verdijusterte egenkapitalen langt overstiger bokført egenkapital. Styret vurderer både den bokførte og den verdijusterte egenkapitalen i konsernet som forsvarlig og god i forhold til konsernets virksomhet.

## Finansiell risiko

### *Overordnet om målsetting og strategi*

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

### *Markedsrisiko*

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

Konsernet er også eksponert for risikoen for svikt i etterspørsel etter boligeiendom for leie. Styret vurderer denne risikoen som lav på bakgrunnen av den ubalansen som forefinnes i dagens marked for boliger i sentrale strøk.

Risikoen for høy ledighet er søkt avdempet gjennom tett oppfølging av leieforholdene og løpende forlenging av leieforhold. Erfaringsmessig har konsernet svært lav ledighet i sin boligportefølje.

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

Endringer i rentenivået kan påvirke investeringsmulighetene i fremtidige perioder.

### *Kredittrisiko*

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



## *Likviditetsrisiko*

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

## **Arbeidsmiljø og personale**

Sykefraværet i konsernet var i 2020 på et tilfredsstillende nivå. Fraværet i 2020 var 6,6 % (3,6 %). Hovedgrunnen til fraværet var knyttet til langtidssykemeldinger. Selskapet har ikke funnet behov for å sette i gang spesielle tiltak for å redusere sykefraværet.

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

Arbeidsmiljøet betraktes som godt.

## **Likestilling**

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

Av konsernets 46 (41) ansatte pr 31.12.20 er 18 (18) kvinner.

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

## **Miljørappotertering**

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 ihht gjeldende byggeforskrifter og avfall håndteres på forskriftsmessig måte.

## **Årsresultat og disponeringer**

Styret foreslår følgende disponering av årsresultatet i IK Gruppen:

Overført fra annen egenkapital	kr	9 499 943
<u>Totalt disponert</u>	<u>kr</u>	<u>9 499 943</u>



Oslo, 13. april 2021



Kjell Kristoffersen  
Styres leder  
Daglig leder



Bjørn Erik Indahl  
Styremedlem





## IK GRUPPEN AS - KONSERNREGNSKAP 31.12.2020

IK Gruppen AS		BALANSE 31 DES		KONSERN	
2019	31.12.2020	Note	Note	31.12.2020	2019
<b>ANLEGGSMIDLER</b>					
<b>Immaterielle eiendeler</b>					
3 278 707	5 163 996	5		0	0
3 278 707	5 163 996			0	0
<b>Utsatt skattefordel</b>					
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>					
<b>Varige driftsmidler</b>					
695 303 392	703 899 165	3, 7		0	0
0	0				
3 606 143	3 520 748	6	6, 7	2 370 854 681	1 817 425 032
698 909 535	707 419 913		6	10 401 363	10 165 338
<b>Maskiner inventar</b>					
<b>Sum varige driftsmidler</b>					
<b>Finansielle eiendeler</b>					
961 974 698	1 344 504 629	4, 16	4, 13, 16	15 885 271	7 440 662
27 599 132	50 000	15	15	50 000	27 599 132
989 573 830	1 344 554 629			15 935 271	35 039 794
<b>Andre langsiktige fordringer</b>					
<b>Investeringer i tilknyttet selskap</b>					
<b>Sum finansielle eiendeler</b>					
1 691 762 071	2 057 138 538			2 397 191 315	1 862 630 165
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>					
<b>ØMLØPSMIDLER</b>					
<b>Varebeholdning</b>					
0	0		2, 7	88 965 432	84 846 631
0	0			88 965 432	84 846 631
<b>Anlegg under utførelse</b>					
<b>Sum varebeholdning</b>					
<b>Fordringer</b>					
3 924 065	34 375		7	10 061 789	25 078 839
12 990 430	83 505		2, 4	18 321 117	39 267 674
16 914 495	117 880			28 382 906	64 346 513
<b>Kundefordringer</b>					
<b>Andre fordringer</b>					
<b>Sum fordringer</b>					
16 301 567	14 372 677	9	9	68 384 871	60 858 025
<b>Betalingsmidler</b>					
33 216 063	14 490 557			185 733 210	210 051 170
<b>SUM ØMLØPSMIDLER</b>					
1 724 978 134	2 071 629 096			2 582 924 525	2 072 681 334
<b>SUM EIENDELER</b>					





## KONSERNET IK GRUPPEN AS

### REGNSKAPSPRINSIPPER

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

#### a) Konsolideringsprinsipper

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

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

#### b) Datterselskaper og tilknyttede selskaper

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

#### c) Inntekts- og kostnadsføring

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

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

#### d) Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter anskaffelsestidspunktet, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på opptakstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Nedskrivningen reverseres når grunnlaget for nedskrivning ikke lenger er tilstede. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

#### e) Aktiverte prosjektkostnader

Prosjekter som bygges for salg inngår i posten anlegg under utførelse / varebeholdning og er er vurdert til laveste av påløpt byggekost, inkl. renter på byggelån, og antatt salgsverdi. 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 2.

#### f) Kundefordringer

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

#### g) Varige driftsmidler

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

#### h) Skatter

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

#### i) Rentesikringsavtaler

Konsernet har inngått rentesikringsavtaler som fastsettes til markedsverdi av finansinstitusjon. Fremtidige forpliktelser balanseføres til virkelig verdi ved balansedato.

#### j) Pensjoner

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

	2020	2019
Driftsinntekter	173 767 871	158 008 910
Driftskostnader	50 448 247	47 878 279
Av- og nedskrivninger	46 934 270	34 334 612
Driftsresultat	76 385 354	75 796 019

#### Entreprenørvirksomhet

	2020	2019
Driftsinntekter	13 699 644	23 622 951
Driftskostnader	11 623 387	24 228 656
Av- og nedskrivninger	210 326	147 085
Driftsresultat	1 865 931	-752 790

#### Eiendomsforvaltning

	2020	2019
Driftsinntekter	10 160 640	10 863 512
Driftskostnader	6 206 793	8 492 853
Av- og nedskrivninger	625 375	712 527
Driftsresultat	3 328 472	1 658 132

#### Parkeringsvirksomhet

	2020	2019
Driftsinntekter	276 864	0
Driftskostnader	192 004	0
Av- og nedskrivninger	0	0
Driftsresultat	84 860	0

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

	2020	2019
Øvrige driftsinntekter	7 031 621	4 494 808
Gevinst salg av aksjer	0	32 306 950
Driftskostnader	3 487 776	3 761 079
Av- og nedskrivninger	85 395	85 105
Driftsresultat	3 458 450	32 955 574

#### Konsern totalt

	2020	2019
Driftsinntekter	204 659 778	229 297 133
Driftskostnader	71 766 203	84 360 867
Av- og nedskrivninger	47 855 366	35 279 329
Driftsresultat	85 038 208	109 656 936

## NOTE 2

## ANLEGG UNDER UTFØRELSE

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

	KONSERN		MORSELSKAP	
	2020	2019	2020	2019
Anlegg under utførelse	88 965 432	84 846 631	-	-
Ukuransavsetning	-	-	-	-
Periodisering av projektkostnader*	-	-	-	-
Bokført verdi pr. 31.12	88 965 432	84 846 631	-	-

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

Det er i regnskapsåret ikke periodisert opptjente inntekter eller kostnader på byggeprosjektene da disse pr. årslutt 2020 til dels ikke er forhåndsolgt, og til dels enda ikke er så langt i byggeprosessen at det med sikkerhet kan måles en rimelig korrekt fortjenestemargin.


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

	Eierandel/ Stemmeandel	Forretnings- kontor	Balansført verdi datterselskap	Selskapets egenkapital	Selskapets resultat
<b>Datterselskaper</b>					
Inka Entreprenør AS	100 %	Oslo	3 108 236	6 409 359	2 043 671
Inka Utvikling AS	100 %	Oslo	10 593 473	7 157 880	-97 940
Azteka Eiendom AS	100 %	Oslo	11 984 888	8 317 342	-69 688
Maya Eiendom AS	100 %	Oslo	2 260 209	2 030 780	1 350 245
Hausmannsgate 19 AS	100 %	Oslo	61 688 869	17 512 560	2 629 348
Gamle Ringeriksvei 32 AS	100 %	Oslo	23 840 866	4 623 124	1 467 883
Maya Bolig AS	100 %	Oslo	73 969 062	91 943 108	8 699 395
Maya Bolig 2 AS	100 %	Oslo	70 504 952	91 089 087	10 921 413
Maya Bolig 3 AS	100 %	Oslo	125 632 166	212 999 485	9 052 328
Maya Bolig 4 AS	100 %	Oslo	59 294 618	56 933 435	13 765 294
Kvadraturen Hotell Holding AS*	100 %	Oslo	159 727 951	287 374 166	4 764 262
Moerveien AS	100 %	Oslo	3 938 840	357 522	1 447 659
Maya Apartments AS	100 %	Oslo		102 858	-3 028 117
MF Parkering AS	100 %	Oslo	30 000	30 000	66 191
Frognerveien 50 AS	100 %	Oslo	97 325 034	13 530 217	1 374 178
<b>Sum</b>			<b>703 899 165</b>	<b>800 410 922</b>	<b>54 386 121</b>

Av konsernbidrag avgitt til dotre, netto kr. 13.668.130, er kr. 8.520.089 ført som økning balansført verdi aksjer i dotre, jf. kostmetoden.

<b>Selskaper eiet av datterselskaper</b>					
<i>Maya Bolig AS</i>					
Frognerveien 54 AS	100 %	Oslo	100 000	10 103 312	3 558 269
LØL Invest AS	100 %	Oslo	49 725 361	7 621 131	4 352 364
Parkveien 62 AS	100 %	Oslo	37 635 944	30 637 337	378 899
<i>Maya Bolig 2 AS</i>					
Trondheimsveien 84/86 AS	100 %	Oslo	39 304 029	37 956 465	4 404 012
Thorvald Meyersgate 44 AS	100 %	Oslo	245 000	75 276	431 626
Breigata 10 AS	100 %	Oslo	380 000	216 881	5 266 057
Thorvald Meyersgate 38 AS	100 %	Oslo	23 661 127	23 959 455	519 362
Breigata 10 Eiendom ANS	99 %	Oslo		-649 845	-96 686
<i>Maya Bolig 3 AS</i>					
Trondheimsveien 80 AS	100 %	Oslo	100 000	7 005 654	3 004 797
Kasjotten AS	100 %	Oslo	49 234 655	51 049 878	774 754
Garasjeanlegget Sinsen AS	100 %	Oslo	11 654 064	11 924 001	397 062
Nordbygata Parkering AS	100 %	Oslo	35 640 037	23 754 834	1 726 110
Nordby Næringspark AS	100 %	Oslo	5 396 162	3 973 984	130 410
Tvetenveien AS	100 %	Oslo	128 820 843	53 275 959	-2 154 277
<i>Maya Bolig 4 AS</i>					
Kongsveien 104 AS*	100 %	Oslo	9 425 701	6 700 212	6 659 225
Løkka Handelskompagni AS	100 %	Oslo	11 095 785	10 907 523	-609 515
Maya Tomter AS	100 %	Oslo	442 214	42 098	-74 498
Tikal Eiendom AS	100 %	Oslo	9 953 700	12 298 893	455 729
Nordbygata 52/54 AS*	100 %	Oslo	10 365 074	968 359	1 143 531
Thorvald Meyersgt 46 AS	100 %	Oslo	33 932 590	25 961 147	3 279 481
Prestmoen 28 AS	100 %	Oslo	51 778 662	3 036 620	3 202 491
<i>Kvadraturen Hotell Holding AS*</i>					
Skippergata 19 AS*	100 %	Oslo	171 003 072	42 536 371	4 025 236
AS Prinsensgate 6*	100 %	Oslo	176 095 528	10 268 470	4 001 678
Tollbugata 11 Oslo AS*	100 %	Oslo	184 300 079	1 204 134	4 848 103
Tollbugaten 7 AS*	100 %	Oslo	125 294 723	57 765 564	2 273 910
<i>Inka Utvikling AS</i>					
Inka Eiendom AS	100 %	Oslo	20 220	479 432	-73 780
Oslo Villautvikling AS	100 %	Oslo	8 403 825	9 563 297	-1 759 631
<i>Azteka Eiendom AS</i>					
Verpet Næringspark AS	100 %	Oslo	8 079 227	7 707 878	-1 580 788
<b>Sum</b>			<b>1 182 087 623</b>	<b>450 344 320</b>	<b>48 483 931</b>

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

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



## NOTE 4 KONSERNSELSKAP, TILKNYTTET SELSKAP

Følgende konserninterne transaksjoner har funnet sted i morselskap i regnskapsåret

Renteinntekter	35 056 502
Rentekostnader	214 880
Forvaltningskostnader	62 500

Selskapet har mottatt kr. 64.494.134 brutto i konsernbidrag fra datterselskap og avgitt kr. 17.523.243 brutto til dotre. Beløpene er ført mot langsiktig konsernmellomværende.

Følgende mellomværender med konsernselskaper i morselskap

	2020	2019
Langsiktig gjeld	383 199	-
Langsiktig fordring	1 331 301 514	956 806 435

Det er ikke avtalt nedbetalingsplan for langsiktig konsernmellomværende.

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

Renteinntekter	-	4 729
Rentekostnader	-	-

Følgende mellomværender med tilknyttede selskaper i morselskap og konsern

	2020	2019
Gjeld til aksjonærer	29 749 176	29 925 920
Langsiktig fordring	6 950 000	-
Kortsiktig fordring	-	176 744

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

## NOTE 5 SKATTER

	KONSERN		MORSELSKAP	
	2020	2019	2020	2019
<b>Årets skattekostnad fordeler seg slik:</b>				
Betalbar skatt	2 601 611	1 980	2 601 611	0
Skatteeffekt av avgitt konsernbidrag	0	0	3 855 114	6 932 996
Resultatført endring utsatt skatt*	598 054	7 234 574	-1 885 289	769 995
<b>Sum skattekostnader</b>	<b>3 199 665</b>	<b>7 236 554</b>	<b>4 571 436</b>	<b>7 702 991</b>
<b>Beregning av årets skattegrunnlag:</b>				
Resultat før skattekostnad	-6 300 278	48 962 974	12 624 504	33 604 627
Permanente forskjeller	22 827 386	-16 155 527	-9 368 495	-30 104 648
Endring i midlertidige forskjeller	-4 701 603	-35 646 104	8 569 496	-3 499 979
<b>Årets skattegrunnlag</b>	<b>11 825 505</b>	<b>-2 838 657</b>	<b>11 825 505</b>	<b>0</b>
<b>Oversikt over midlertidige forskjeller:</b>				
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld	-10 341 123	1 798 554	0	0
Anleggsmidler og langsiktig gjeld**	180 145 566	157 538 729	-324 456	-239 061
Gevinst- og tapskonto	5 440 213	6 800 273	0	0
Andre avsetninger	-7 453 482	1 035 599	-23 148 251	-14 664 150
Sum midlertidige forskjeller	167 791 174	167 173 155	-23 472 707	-14 903 211
Fremforbart underskudd	0	-2 838 658	0	0
Avskåret rentefradrag	-4 784 915	-4 784 915	0	0
<b>Sum midlertidige forskjeller og fremforbart underskudd</b>	<b>163 006 259</b>	<b>159 549 582</b>	<b>-23 472 707</b>	<b>-14 903 211</b>
<b>Balanseført utsatt skatt/ skattefordel* (-) 22 %</b>	<b>35 861 377</b>	<b>35 100 908</b>	<b>-5 163 996</b>	<b>-3 278 707</b>
Effekt av endring skattesats	0	0	0	0

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

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



## NOTE 6

### SPEKIFIKASJON AV ANLEGGSMIDLER I KONSERNET

	KONSERN			MORSELSKAP		
	Bygg og tomter / merverdier eiendom	Inventar, utstyr, hjemmesider	Sum	Biler	Kunst	Sum
Anskaffelseskost 01.01	2 069 462 774	14 418 981	2 083 881 755	4 043 897	10 000	4 053 897
Tilgang	599 499 114	2 667 993	602 167 107	-	-	-
Avgang	-	-222 151	-222 151	-	-	-
<b>Anskaffelseskost 31.12</b>	<b>2 668 961 888</b>	<b>16 864 823</b>	<b>2 685 826 711</b>	<b>4 043 897</b>	<b>10 000</b>	<b>4 053 897</b>
Akkumulerte av- og nedskrivninger pr. 31.12	-298 107 207	-6 463 458	-304 570 665	-533 149	-	-533 149
<b>Bokført verdi 31.12</b>	<b>2 370 854 681</b>	<b>10 401 364</b>	<b>2 381 256 045</b>	<b>3 510 748</b>	<b>10 000</b>	<b>3 520 748</b>
Årets nedskrivninger	-	-	-	-	-	-
Årets ordinære avskrivninger	45 731 088	2 124 278	47 855 366	85 398	-	85 395
<b>Sum av- og nedskrivninger</b>	<b>45 731 088</b>	<b>2 124 278</b>	<b>47 855 366</b>	<b>85 398</b>	<b>-</b>	<b>85 395</b>
Avskrivningsplan: Lineære	2 %	20 %		0-20%		

## NOTE 7

### GARANTIANSVAR OG PANTSTILLELSER

	KONSERN		MORSELSKAP	
	2020	2019	2020	2019
Gjeld sikret med pant i eiendeler	2 266 035 920	1 722 581 091	1 758 210 893	1 419 595 069
<b>Bokført verdi av eiendeler stilt som sikkerhet for denne gjeld er:</b>				
Eiendommer	1 705 768 762	1 493 231 394	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. 159 727 951 pantsatt.	
Anlegg under utførelse	89 025 062	85 119 208		
Kundefordringer	2 429 279	1 651 763		
Aksjer i datterselskap*	836 212 128	651 912 049	Morselskapet har stilt som kautionist knyttet til låneengasjement i datterselskaper, begrenset oppad til MNOK 58 pr. 31.12.20.	
Bankmidler	22 792 229	19 108 195		
<b>Sum pantsattelser</b>	<b>2 656 227 460</b>	<b>2 251 022 610</b>		

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

## NOTE 8

### LANGSIKTIG GJELD OG AVSETNINGER FOR FORPLIKTELSER

Langsiktig gjeld konsern fordeler seg slik:

Gjeld til kreditinstitusjon	2 259 982 801
Gjeld til eiere	29 749 176
Gjeld til nærstående	1 252 666
Renteprioritering obligasjon*	7 941 178
Tilskudd Oslo Kommune	6 053 119
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>2 304 978 940</b>

\*Beløpet er renteforskudd ifbm. et av konsernets eksterne lån. Forskuddet resultatføres i takt med lånets rentekostnader. Av beløpet vil kr. 2 647 059 resultatføres senere enn 5 år etter balansedatoen.

Avdragsprofil langsiktig gjeld konsern:

	ÅR	ÅR	ÅR	ÅR	ÅR	Senere	Totalt
	2020	2021	2022	2023	2024		
Gjeld til kreditinstitusjon	360 720 524	293 982 896	717 040 752	36 665 701	4 662 873	846 910 055	2 259 982 801
Gjeld til eiere	0	0	0	0	0	29 925 920	29 925 920
Gjeld til nærstående	0	0	0	0	0	1 252 666	1 252 666
Tilskudd Oslo Kommune	1 279 392	1 279 392	1 279 392	1 223 102	991 841	0	6 053 119
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>361 999 916</b>	<b>295 262 288</b>	<b>718 320 144</b>	<b>37 888 803</b>	<b>5 654 714</b>	<b>878 088 641</b>	<b>2 297 214 507</b>

Fleire swapavtaler i datterselskaper i konsernet ble i 2015 overtatt og gjort opp av konsernspissen. Konsernspissen inngikk ny swap-avtale som løper til 2025. Underkursen på renteswapen pr 31.12.20 er kr 23 148 251. Den fremtidige forpliktelsen for swap-avtalene er avsatt i regnskapet. Markedsverdien av renteswapen gikk ned i 2020 og verdiendringen er inkludert under *Ammen finanskostnad* med kr 8 484 101.



## NOTE 9 BANKINNSKUDD

Morselskapets og konsernets bankinnskudd fordeler seg slik:

	KONSERN		MORSELSKAP	
	2020	2019	2020	2019
Bundne skattetrekkmidler	1 335 603	1 466 953	195 785	265 650
Sum bundne bankinnskudd	1 335 603	1 466 953	195 785	265 650

## NOTE 10 EGENKAPITAL

### KONSERN

	Konsernets		
	Aksjekapital	fonds	Sum
Egenkapital pr. 01.01.20	1 003 000	155 623 190	156 626 190
Avsatt utbytte		0	0
Årets resultat (netto bevegelse)		-9 499 943	-9 499 943
Egenkapital pr. 31.12.2020	1 003 000	146 123 247	147 126 247

### MORSELSKAP

	Aksjekapital	Overkurs	Annen egenkapital	
			Sum	
Egenkapital pr. 01.01.20	1 003 000	47 291 077	174 980 736	223 274 814
Årets resultat			8 053 068	8 053 068
Avgitt konsernbidrag til datter e/ skatt			-5 148 041	-5 148 041
Avsatt utbytte			0	0
Egenkapital pr. 31.12.2020	1 003 000	47 291 077	177 885 763	226 179 841

## NOTE 11 RESULTAT PR. AKSJE

	KONSERN		MORSELSKAP	
	2020	2019	2020	2019
Årets overskudd(+) / underskudd(-)	-9 499 943	41 726 421	8 053 068	25 901 636
Gjennomsnittlig antall aksjer	10 030	10 030	10 030	10 030
Resultat i NOK pr aksje	-947	4 160	803	2 582

## NOTE 12 AKSJONÆRINFORMASJON

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

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



## NOTE 13

### LØNSKOSTNADER, ANTALL ANSATTE, GODTGJØRELSER

	KONSERN		MORSELSKAP	
	2020	2019	2020	2019
Lønnskostnader	26 439 719	26 053 512	484 462	484 461
Arbeidsgiveravgift	3 784 023	3 909 158	66 335	54 732
Pensjonskostnader	870 541	861 917	0	0
Aktivering eget arbeid*	-9 189 785	-9 871 749	0	0
Andre ytelser	322 930	808 514	0	0
Sum	<u>22 227 428</u>	<u>21 761 352</u>	<u>550 797</u>	<u>539 193</u>

Gjennomsnitt antall årsverk 48 46 1 1

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

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

Lån til ansatte i konsernet utgjør pr. balansedato kr. 332.302. Lånene nedbetales ved månedlige lønnstrekk og er i konserntallene innregnet med kr. 305.698 i posten *Andre langsiktige fordringer*, og kr. 26.604 i kortsiktige fordringer.

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

	KONSERN		MORSELSKAP	
	Styreleder / daglig leder	Andre styremedlemmer	Styreleder / daglig leder	Andre styremedlemmer
Lønn	1 234 386	1 215 603	244 732	239 729
Pensjon	36 033	37 695	0	0
Andre ytelser	350 584	528 084	0	0
Sum ytelser til ledelse	<u>1 621 003</u>	<u>1 781 382</u>	<u>244 732</u>	<u>239 729</u>

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

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

#### Godtgjørelse til revisor

Morselskap (beløp inkl. mva)	
Lovpålagt revisjon	75 000
Skatterådgivning	31 250
Annen bistand	156 250
Attestasjoner	0
Sum honorar til revisor	<u>262 500</u>

Konsernet totalt (eksl. mva)	
Lovpålagt revisjon	880 300
Skatterådgivning	433 500
Annen bistand	195 000
Sum honorar til revisor	<u>1 508 800</u>

## NOTE 14

### ANDRE DRIFTSINNTEKTER / OFFENTLIG TILSKUDD

Spesifikasjon av andre driftsinntekter i konsernet:

	2020	2019
Inntektsført mva justering	3 352 774	3 352 564
Offentlig tilskudd*	1 897 037	-
Andre inntekter	1 781 810	1 142 255
Sum	<u>7 031 621</u>	<u>4 494 819</u>

\*Offentlig tilskudd er knyttet til kompensasjonsordningen for næringslivet som følge av koronasituasjonen. Tilskudd er gitt basert på soknadsperioder i 2020. Soknadene er godkjent.



## NOTE 15

### INVESTERING I TILKNYTTET VIRKSOMHET

Morselskapet, og konsernet eier aksjer følgende tilknyttede selskaper:

Selskapsnavn	Ervervsår	Eierandel	Balansført verdi	Årsresultat	Bokført egenkapital
Helsestua Eiendom AS (917 663 661)*	2018	21,1 %	-	37 681 550	120 015
Bekkestua Syd III AS (922 532 095)**	2020	50,0 %	50 000	-	-
<b>Sum</b>			<b>50 000</b>	<b>37 681 550</b>	<b>120 015</b>

\*Det er inntektsført utbytte fra tilknyttet selskap i 2020. Aksjene er videre nedskrevet med kr. 27 599 132. Beløpet inngår i posten *Amen finanskostnad* i morselskapets og konsernets resultatoppstilling.

\*\*Selskapet er nystiftet i 2020 og tall for regnskapsåret 2020 foreligger ikke enda.

## NOTE 16

### LANGSIKTIGE FØRDRINGER

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

	Balansført pr. 31.12.	Hvorav forfall forventes senere enn 5 år
Periodisering av kostnader	8 935 271	3 529 862
Langsiktig lån Bekkestua Syd III AS*	6 950 000	6 950 000
<b>Sum</b>	<b>15 885 271</b>	<b>10 479 862</b>

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



## KONTANTSTRØMOPPSTILLING IK Gruppen AS for perioden 1.1. - 31.12.2020

MOR			KONSERN	
2019	2020		2020	2019
-	-	<b>Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter</b>		
-	-	Innbetaling fra salg	24 137 148	67 037 832
-	-	Innbetalinger fra utleievirksomhet	173 767 871	158 008 910
-	-	Andre innbetalinger	7 031 621	4 494 819
-	-	<i>Sum innbetalinger</i>	<u>204 936 640</u>	<u>229 541 561</u>
-	-	Varekostnader	(13 429 652)	(26 263 470)
(539 193)	(550 797)	Lønnskostnader	(22 227 428)	(21 761 351)
(2 418 490)	(2 659 588)	Annen driftskostnad	(36 301 127)	(36 336 045)
-	-	Betalt skatt	(1 980)	-
(2 957 683)	(3 210 385)	<i>Sum utbetalinger</i>	<u>(71 960 187)</u>	<u>(84 360 867)</u>
(2 957 683)	(3 210 385)	<b>Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter</b>	<u>132 976 453</u>	<u>145 180 694</u>
		<b>Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter</b>		
92 627 049	102 830 574	Renteinntekter og finansinntekter	20 936 769	4 066 896
-	-	Salg av aksjer/eiendom*	-	21 977 703
92 627 049	102 830 574	<i>Sum innbetalinger</i>	<u>20 936 769</u>	<u>26 044 599</u>
(54 957 901)	(62 948 823)	Rentekostnader og finanskostnader	(84 760 983)	(64 758 876)
(10 000)	-	Investeringer i varige driftsmidler	(602 167 107)	(314 969 066)
(97 279 350)	(125 684)	Investeringer i aksjer	(50 000)	-
-	-	Investeringer i andre eiendeler	(4 118 801)	(2 521 567)
(152 247 251)	(63 074 507)	<i>Sum utbetalinger</i>	<u>(691 096 891)</u>	<u>(382 249 509)</u>
(59 620 202)	39 756 067	<b>Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter</b>	<u>(670 160 122)</u>	<u>(356 204 910)</u>
		<b>Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter</b>		
(4 013 522)	16 796 616	Nedbetaling/(opptak) av kortsiktige fordringer	35 963 607	(16 535 448)
(80 186 795)	(382 529 931)	Nedbetaling/(opptak) av langsiktige fordringer	(8 444 609)	(2 505 550)
4 882 786	4 378 839	Opptak/(nedbetaling) av kortsiktig gjeld	(23 835 404)	46 969 876
182 629 354	354 765 483	Opptak/(nedbetaling) av langsiktig gjeld	559 221 023	113 647 923
(31 513 616)	(13 885 842)	Avgitt konsernbidrag	-	-
(15 000 000)	(18 000 000)	Utbetalt utbytte	(18 000 000)	(15 000 000)
-	-	Endring andre tidsavgrensningsposter	(194 102)	3 981 120
56 798 207	(38 474 835)	<b>Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter</b>	<u>544 710 515</u>	<u>130 557 921</u>
(5 779 678)	(1 929 153)	<b>Netto endring i likviditetsbeholdning</b>	7 526 846	(80 466 295)
22 081 245	16 301 567	Likviditetsbeholdning ved periodens begynnelse	60 858 025	141 324 319
16 301 567	14 372 414	Likviditetsbeholdning ved periodens slutt	<u>68 384 871</u>	<u>60 858 025</u>

\*Gevinst salg av aksjer inngår i salgsinntekter i konserntallene

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



## NITSCHKE

Til generalforsamlingen i IK Gruppen AS

### NITSCHKE AS

Vollsveien 17B  
Postboks 353, 1326 Lysaker

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

Foretaksregisteret: NO 914 658 314 MVA

Medlemmer av Den norske Revisorforening  
Independent member of BKR International

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

## 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. 8 053 068, og et underskudd for konsernregnskapet på kr. 9 499 943, og etter vår mening:

- er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter
- gir selskapsregnskapet et rettviseende bilde av den finansielle stillingen til IK Gruppen AS per 31. desember 2020 og av selskapets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret som ble avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.
- gir konsernregnskapet et rettviseende bilde av den finansielle stillingen til konsernet IK Gruppen AS per 31. desember 2020 og av konsernets resultater og kontantstrømmer for det avsluttede regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

#### Årsregnskapet består av:

- selskapsregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap og kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper, og
- konsernregnskapet som består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap og kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

#### 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 består av årsberetningen, men inkluderer ikke årsregnskapet og 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



## NITSCHKE

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

### *Styrets og daglig leders ansvar for årsregnskapet*

Styret og daglig leder (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 intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller 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 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 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>

## **Uttalelse om øvrige lovmessige krav for IK Gruppen AS**

### *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 dekning av underskuddet 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, forskrift og god bokføringsskikk i Norge.

Lysaker, 13. april 2021

**NITSCHKE AS**

Håvard Hvideberg Bratlid  
statsautorisert revisor