

Styrelsen och verkställande direktören för

## **IKEA Fastigheter AB**

Org nr 556064-2174

får härmed avge

# **Årsredovisning**

för räkenskapsåret 01 september 2021 - 31 augusti 2022

### **Innehåll:**

|  | <b><u>sida</u></b> |
|--|--------------------|
| <b>Förvaltningsberättelse</b>                                  | <b>2</b>           |
| <b>Resultaträkning</b>   | <b>4</b>           |
| <b>Balansräkning</b>   | <b>5</b>           |
| <b>Kassaflödesanalys</b>                                       | <b>7</b>           |
| <b>Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer</b> | <b>8</b>           |
| <b>Underskrifter</b>   | <b>18</b>          |

### **FASTSTÄLLELSEINTYG**

Undertecknad styrelseledamot intygar härmed

att dessa kopior av årsredovisning och revisionsberättelse överensstämmer med originalen,

att resultaträkning och balansräkning har fastställts på årsstämman 2023-02-20 samt

att årsstämman beslöt godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

Älmhult 2023-02-20



Anders Lund

Styrelseledamot

Org nr 556064-2174

**IKEA Fastigheter AB**

Org nr 556064-2174

**Förvaltningsberättelse****Allmänt om verksamheten**

Företagets redovisningsvaluta: SEK

Alla belopp redovisas, om inte annat anges, i tusentals kronor (tkr).

**Ingka koncernens affärsidé**

"Ingka koncernen skall erbjuda ett brett sortiment form- och funktionsriktiga heminredningsartiklar till så låga priser, att så många människor som möjligt får råd att köpa dem."

Med Ingka koncernen avses Ingka Holding B.V., org nr 33.173.748 med säte i Amsterdam, Nederländerna samt dess, direkt eller indirekt, majoritetsägda dotterföretag.

Koncernen består av moderföretaget IKEA Fastigheter AB, dotterföretagen IKEA Källered Utveckling AB, Ingka Örebro Retail Centre AB och Ingka 16 AB samt dotterdotterföretaget Ingka Gallerian Stockholm AB.

Moderföretagets verksamhet är att äga, utveckla och förvalta fastigheter. Uthyrning sker i huvudsak till företag ingående i Ingka koncernen.

IKEA Källered Utveckling AB bedriver fastighetsförvaltning i Källered, Göteborg. Företaget omsatte under året 51 Mkr (37 Mkr).

Ingka Örebro Retail Centre AB bedriver fastighetsförvaltning i Örebro. Företaget omsatte under året 21 Mkr (20 Mkr).

Ingka 16 AB's verksamhet har under året varit att förvalta andelar i dotterföretag.

Ingka Gallerian Stockholm AB har under året ej bedrivit någon verksamhet.

**Ägare**

IKEA Fastigheter AB är ett helägt dotterföretag till Ingka Holding Europe B.V. i Holland.

**Utveckling av företagets verksamhet, resultat och ställning**

| <i>Ekonomisk översikt tkr</i>                     | 21/22     | 20/21     | 19/20     | 18/19     | 17/18     |
|---|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| Nettoomsättning                                   | 1 265 135 | 1 200 993 | 1 166 593 | 1 116 307 | 1 198 704 |
| Resultat efter fin. poster                        | 648 896   | 732 865   | 602 868   | 543 724   | 763 085   |
| Resultat efter fin. poster<br>i % av omsättningen | 51%       | 61%       | 52%       | 49%       | 64%       |
| Eget kapital                                      | 625 292   | 1 049 117 | 1 269 346 | 1 632 109 | 1 196 726 |
| Balansomslutning                                  | 5 209 060 | 5 271 168 | 5 308 948 | 5 170 048 | 4 879 357 |
| Räntabilitet på totalt kapital %                  | 13%       | 15%       | 12%       | 12%       | 15%       |
| Räntabilitet på eget kapital %                    | 62%       | 50%       | 33%       | 30%       | 56%       |
| Kassalikviditet %                                 | 5%        | 5%        | 8%        | 7%        | 7%        |
| Soliditet %                                       | 12%       | 20%       | 24%       | 32%       | 25%       |
| Investering mat.anl.tillgångar                    | 213 586   | 375 278   | 335 485   | 507 886   | 277 516   |
| Medelantal anställda                              | 20        | 18        | 18        | 24        | 47        |

Definitioner: se not 27

IKEA Fastigheter AB's resultat efter finansiella poster uppgick till 649 MSEK (733 MSEK).

**Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

Moderföretagets investeringar i fastigheter uppgick till 214 MSEK (375 MSEK).

Under året har flertalet ombyggnads- och renoveringsprojekt genomförts i befintligt fastighetsbestånd med syfte att anpassa lokalerna till förändrade behov från företagets hyresgäster.

Under året har företaget genom en engångsbetalning till Alecta löst sin pensionsavsättning vilken varit kreditförsäkrad hos PRI Pensionsgaranti. Detta har ökat årets personalkostnader.

**Viktiga förhållanden**

Eftersom företagets uthyrning i huvudsak sker till företag ingående i Ingka koncernen och investeringar endast sker på uppdrag och efter säkerställande av långfristiga hyreskontrakt föreligger det väldigt låg risk i utvecklingen av företagets resultat och ställning.

**Förväntad framtida utveckling samt väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer****Framtid**

Företagets framtid präglas till stor del av Ingka koncernens fortsatta satsning på detaljistverksamheten i Sverige, vilket innebär att företagets resultat förväntas utvecklas positivt. Parallellt pågår ett kontinuerligt arbete med att effektivisera företagets förvaltning och drift av fastigheterna.

**Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer**

Eftersom uthyrning till övervägande del sker till närstående företag bedöms risken för vakanser vara låg.

2023030203125

**IKEA Fastigheter AB**

Org nr 556064-2174

**Användning av finansiella instrument**

Företagets övergripande finansiella risker utgörs framförallt av kassaflödesrisker i form av risken för stigande marknadsränta samt tillgång till finansiering.

Stigande marknadsränta anses generellt bero på ekonomisk tillväxt och stigande inflation, vilket i sin tur antas leda till ökad efterfrågan på kommersiella lokaler och därmed stigande hyror. Ökade finansiella kostnader i en högkonjunktur möts över tiden således av högre hyresintäkter. På så sätt kan den övergripande kassaflödesrisken hållas på en stabil nivå.

För att säkerställa behovet av likviditet och konkurrenskraftig, långfristig finansiering sker en kontinuerlig översyn av befintliga låneavtal och vid behov tillförs nya låneavtal. Upplåning sker till stor del från närstående företag varför tillgång till finansiering ej bedöms utgöra någon större risk.

Långfristig upplåning sker huvudsakligen till bunden ränta. I de fall långfristig upplåning sker till rörlig ränta säkras ränterisken genom användande av derivatinstrument, varigenom kassaflödesrisken på sådan upplåning elimineras.

**Icke-finansiella upplysningar****Medarbetare**

Ingka koncernens personalidé är "att ge enkla, ärliga människor möjlighet att utvecklas både som individer och i sina yrkesroller, så att vi tillsammans och med stort engagemang kan skapa en bättre vardag för oss själva och för våra kunder."

Mångfald och jämställdhet är en naturlig del av Ingka koncernens verksamhet. Alla ska känna sig välkomna och uppskattade oavsett sina likheter och olikheter. Detta bygger på en grundläggande respekt för individen, det gäller allt från trygga och rimliga anställningsvillkor till möjligheten att växa och utvecklas inom företaget. Koncernens värderingar baseras bland annat på medarbetarnas förmåga och vilja att ta och ge ansvar. Vi ska även känna till, respektera och bry oss om medarbetarnas behov i olika livssituationer och arbeta för att finna fördelaktiga lösningar för dessa olika situationer.

**Miljö och socialt ansvar**

Ingka koncernen har en hög ambitionsnivå när det gäller hållbarhet. Inom projekt- och fastighetsverksamheten är målsättningen att varje ny byggnad skall vara mer hållbar än föregående.

IKEA Fastigheter AB bidrar till denna målsättning bland annat genom:

- att systematiskt arbeta med energieffektivisering i befintligt fastighetsbestånd
- att använda miljöcertifieringssystem i nya projekt

Under året har åtgärder genomförts för att ytterligare energieffektivisera bolagets fastighetsbestånd, bland annat genom att installera teknik för att bättre kunna mäta och följa upp energiprestanda.

**Specifikation över förändring i eget kapital**

|                 |            | <i>Aktiekapital</i> | <i>Reservfond</i> | <i>Balanserat resultat inkl årets resultat</i> |
|-----------------|------------|---------------------|-------------------|--|
| Ingående balans | 2021-09-01 | 71 990              | 10 000            | 817 411  |
| Årets resultat  |            |                     |                   | 172 618  |
| Utdelning       |            |                     |                   | -600 000                                       |
| Eget kapital    | 2022-08-31 | 71 990              | 10 000            | 390 029  |

**Förslag till disposition av företagets vinst eller förlust**

Styrelsen föreslår att fritt eget kapital, kronor 390 029 379, disponeras enligt följande:

|                         |  |             |
|-------------------------|--|-------------|
| Balanseras i ny räkning |  | 390 029 379 |
| Summa                   |  | 390 029 379 |

Vad beträffar resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

**IKEA Fastigheter AB**

Org nr 556064-2174

**Resultaträkning**

| <i>Belopp i tkr</i>  | <i>Not</i>    | <i>2021-09-01</i><br><i>2022-08-31</i> | <i>2020-09-01</i><br><i>2021-08-31</i> |
|--|---------------|--|--|
|  | <i>1</i>      |  |  |
| Nettoomsättning  | <i>2</i>      | 1 265 135                              | 1 200 993                              |
| Aktiverat arbete för egen räkning                          |               | 1 082                                  | -                                      |
| Övriga rörelseintäkter                                     | <i>3</i>      | 1 405                                  | 1 573                                  |
|  |               | <u>1 267 622</u>                       | <u>1 202 566</u>                       |
| <b>Rörelsens kostnader</b>                                 |               |  |  |
| Övriga externa kostnader                                   | <i>4, 8</i>   | -216 596                               | -198 395                               |
| Personalkostnader  | <i>5, 6</i>   | -46 130                                | -25 700                                |
| Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar | <i>13, 14</i> | -318 738                               | -289 905                               |
| Övriga rörelsekostnader                                    | <i>7</i>      | -1 402                                 | -2 400                                 |
|  |               | <u>684 756</u>                         | <u>686 166</u>                         |
| <b>Rörelseresultat</b>                                     |               |  |  |
| <b>Resultat från finansiella poster</b>                    |               |  |  |
| Resultat från andelar i koncernföretag                     | <i>9</i>      | 9 000                                  | 94 801                                 |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter           | <i>10</i>     | -                                      | 105                                    |
| Räntekostnader och liknande resultatposter                 | <i>11</i>     | -44 860                                | -48 207                                |
|  |               | <u>648 896</u>                         | <u>732 865</u>                         |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>                   |               |  |  |
| <b>Bokslutsdispositioner</b>                               |               |  |  |
| Koncernbidrag, lämnade                                     |               | -433 500                               | -276 000                               |
| Förändring av överavskrivningar                            |               | -2 561                                 | -14 589                                |
|  |               | <u>212 835</u>                         | <u>442 276</u>                         |
| <b>Resultat före skatt</b>                                 |               |  |  |
| Skatt på årets resultat                                    | <i>12</i>     | -40 217                                | -73 972                                |
| <b>Årets resultat</b>                                      |               | <u>172 618</u>                         | <u>368 304</u>                         |

**IKEA Fastigheter AB**

Org nr 556064-2174

**Balansräkning**

| <i>Belopp i tkr</i>  | <i>Not</i> | <i>2022-08-31</i> | <i>2021-08-31</i> |
|--|------------|-------------------|-------------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>  | <b>1</b>   |                   |                   |
| <b>Anläggningstillgångar</b>   |            |                   |                   |
| <b>Materiella anläggningstillgångar</b>  |            |                   |                   |
| Byggnader och mark   | 13         | 4 696 885         | 4 840 460         |
| Inventarier, verktyg och installationer  | 14         | 953               | 1 300             |
| Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar | 15         | 115 456           | 76 685            |
|  |            | <u>4 813 294</u>  | <u>4 918 445</u>  |
| <b>Finansiella anläggningstillgångar</b>                                       |            |                   |                   |
| Andelar i koncernföretag   | 16         | 124 150           | 124 150           |
| Uppskjuten skattefordran   | 18         | 62 064            | 70 771            |
|  |            | <u>186 214</u>    | <u>194 921</u>    |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>   |            | <b>4 999 508</b>  | <b>5 113 366</b>  |
| <b>Omsättningstillgångar</b>   |            |                   |                   |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>   |            |                   |                   |
| Kundfordringar   |            | 712               | 394               |
| Fordringar hos koncernföretag  |            | 27 763            | 6 046             |
| Aktuell skattefordran  |            | 173 037           | 133 768           |
| Övriga fordringar  |            | 7 998             | 17 014            |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter                                   |            | 42                | 580               |
|  |            | <u>209 552</u>    | <u>157 802</u>    |
| <b>Kassa och bank</b>  |            |                   |                   |
| Kassa och bank   |            | -                 | -                 |
|  |            | <u>-</u>          | <u>-</u>          |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>   |            | <b>209 552</b>    | <b>157 802</b>    |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>  |            | <b>5 209 060</b>  | <b>5 271 168</b>  |

2023030203127

**IKEA Fastigheter AB**

Org nr 556064-2174

**Balansräkning**

| <i>Belopp i tkr</i>                                   | <i>Not</i> | <i>2022-08-31</i> | <i>2021-08-31</i> |
|---|------------|-------------------|-------------------|
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>                       | <b>1</b>   |                   |                   |
| <b><i>Eget kapital</i></b>                            | <b>19</b>  |                   |                   |
| <i>Bundet eget kapital</i>                            |            |                   |                   |
| Aktiekapital  |            | 71 990            | 71 990            |
| Reservfond  |            | 10 000            | 10 000            |
|   |            | <u>81 990</u>     | <u>81 990</u>     |
| <i>Fritt eget kapital</i>                             |            |                   |                   |
| Balanserat resultat                                   |            | 217 411           | 449 107           |
| Årets resultat  |            | 172 618           | 368 304           |
|   |            | <u>390 029</u>    | <u>817 411</u>    |
|   |            | 472 019           | 899 401           |
| <b><i>Obeskattade reserver</i></b>                    |            |                   |                   |
| Ackumulerade överavskrivningar                        | 20         | <u>193 039</u>    | <u>190 478</u>    |
|   |            | 193 039           | 190 478           |
| <b><i>Avsättningar</i></b>                            |            |                   |                   |
| Avsättningar för pensioner och liknande förpliktelser | 21         | <u>-</u>          | <u>15 464</u>     |
|   |            | -                 | 15 464            |
| <b><i>Långfristiga skulder</i></b>                    |            |                   |                   |
| Skulder till koncernföretag                           | 22         | <u>719 433</u>    | <u>853 500</u>    |
|   |            | 719 433           | 853 500           |
| <b><i>Kortfristiga skulder</i></b>                    |            |                   |                   |
| Leverantörsskulder                                    |            | 41 461            | 54 340            |
| Skulder till koncernföretag                           |            | 3 695 691         | 3 173 502         |
| Övriga skulder  |            | 936               | 863               |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter          | 23         | <u>86 481</u>     | <u>83 620</u>     |
|   |            | 3 824 569         | 3 312 325         |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>                 |            | <u>5 209 060</u>  | <u>5 271 168</u>  |

**IKEA Fastigheter AB**

Org nr 556064-2174

**Kassaflödesanalys**

| Belopp i tkr  |    | 2022-08-31 | 2021-08-31 |
|---|----|------------|------------|
| <b>Den löpande verksamheten</b>   |    |            |            |
| Resultat efter finansiella poster   | 24 | 648 896    | 732 865    |
| Justering för poster som inte ingår i kassaflödet                                   | 25 | 303 273    | 291 450    |
|   |    | 952 169    | 1 024 315  |
| Betald inkomstskatt   |    | -70 778    | -195 616   |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b> |    | 881 391    | 828 699    |
| <i>Förändringar i rörelsekapital</i>  |    |            |            |
| Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar   |    | -12 482    | 226 209    |
| Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder  |    | -11 916    | 8 005      |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                     |    | 856 993    | 1 062 913  |
| <b>Investeringsverksamheten</b>   |    |            |            |
| Förvärv av materiella anläggningstillgångar   |    | -213 586   | -375 279   |
| Avyttring av materiella anläggningstillgångar                                       |    | -          | 17 805     |
| Förvärv av finansiella tillgångar   |    | -          | -50        |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                                     |    | -213 586   | -357 524   |
| <b>Finansieringsverksamheten</b>  |    |            |            |
| Upptagna lån  |    | 370 410    | 155 678    |
| Amortering av lån   |    | -137 817   | -149 067   |
| Lämnade koncernbidrag   |    | -276 000   | -112 000   |
| Utbetald utdelning  |    | -600 000   | -600 000   |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>                                    |    | -643 407   | -705 389   |
| <b>Årets kassaflöde</b>   |    | -          | -          |
| <b>Likvida medel vid årets början</b>   |    | -          | -          |
| <b>Likvida medel vid årets slut</b>   |    | -          | -          |

2023030203128

**IKEA Fastigheter AB**

Org nr 556064-2174

**Noter***Belopp i tkr om inget annat anges***Not 1 Redovisningsprinciper****Allmänna upplysningar**

IKEA Fastigheter AB med organisationsnummer 556064-2174 är ett aktiebolag registrerat i Sverige med säte i Älmhult. Adressen till huvudkontoret är Bures gata 13A, 215 33 Malmö.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Från och med innevarande år har företaget inte längre några säkringsinstrument avseende utländska valutor utan köper dessa till spotpris. I övrigt är redovisningsprinciperna oförändrade jämfört med tidigare år.

**Materiella anläggningstillgångar**

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

*Tillkommande utgifter*

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer.

För vissa av de materiella anläggningstillgångarna har skillnaden i förbrukningen av betydande komponenter bedömts vara väsentlig. Dessa tillgångar har därför delats upp i komponenter vilka skrivs av separat.

*Avskrivningar*

Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod eftersom det återspeglar den förväntade förbrukningen av tillgångens framtida ekonomiska fördelar. Avskrivningen redovisas som kostnad i resultaträkningen.

|   | <i>Nyttjandeperiod</i> |
|---|------------------------|
| Byggnader                               | 5-50 år                |
| Markanläggning                          | 25 år                  |
| Byggnadsinventarier                     | 10 år                  |
| Inventarier, verktyg och installationer | 5 år                   |

Byggnaderna består av ett antal komponenter med olika nyttjandeperioder. Huvudindelningen är byggnader och mark. Ingen avskrivning sker på komponenten mark vars nyttjandeperiod bedöms som obegränsad.

Byggnaderna består av flera komponenter vars nyttjandeperiod varierar.

Följande huvudgrupper av komponenter har identifierats och ligger till grund för avskrivningen på byggnader:

|                              |          |
|------------------------------|----------|
| - Stomme/Grund               | 50 år    |
| - Fasad                      | 25-50 år |
| - Yttertak                   | 10 år    |
| - Fönster                    | 25 år    |
| - Stomkomplettering          | 20-25 år |
| - Inre ytskikt               | 10 år    |
| - Ventilation                | 15 år    |
| - Installation               | 25 år    |
| - Rörliga delar installation | 10 år    |
| - Personhiss                 | 15-20 år |
| - Hyresgästpassning          | 5 år     |
| - Restpost                   | 25 år    |

**Nedskrivningar - materiella anläggningstillgångar samt andelar i koncernföretag**

Vid varje balansdag bedöms om det finns någon indikation på att en tillgångs värde är lägre än dess redovisade värde. Om en sådan indikation finns, beräknas tillgångens återvinningsvärde.

Återvinningsvärdet är det högsta av verkligt värde med avdrag för försäljningskostnader och nyttjandevärde. Vid beräkning av nyttjandevärdet beräknas nuvärdet av de framtida kassaflöden som tillgången väntas ge upphov till i den löpande verksamheten samt när den avyttras eller utträngs. Den diskonteringsränta som används är före skatt och återspeglar marknadsmässiga bedömningar av pengars tidsvärde och de risker som avser tillgången. En tidigare nedskrivning återförs endast om de skäl som låg till grund för beräkningen av återvinningsvärdet vid den senaste nedskrivningen har förändrats.

**IKEA Fastigheter AB**

Org nr 556064-2174

**Leasing**

Alla leasingavtal oavsett om det är finansiella eller operationella redovisas som operationella leasingavtal.

**Leasetagare***Operationella leasingavtal*

Leasingavgifterna enligt operationella leasingavtal, inklusive förhöjd förstagångshyra men exklusive utgifter för tjänster som försäkring och underhåll, redovisas som kostnad linjärt över leasingperioden.

**Leasegivare***Operationella leasingavtal*

Leasingavgifterna enligt operationella leasingavtal, inklusive första förhöjd hyra men exklusive utgifter för tjänster som försäkring och underhåll, redovisas som intäkt linjärt över leasingperioden.

**Utländsk valuta***Poster i utländsk valuta*

Monetära poster i utländsk valuta räknas om till balansdagens kurs. Icke-monetära poster räknas inte om utan redovisas till kursen vid anskaffningstillfället.

Valutakursdifferenser som uppkommer vid reglering eller omräkning av monetära poster redovisas i resultaträkningen det räkenskapsår de uppkommer.

**Finansiella tillgångar och skulder**

Finansiella tillgångar och skulder redovisas i enlighet med kapitel 11 (Finansiella instrument värderade utifrån anskaffningsvärdet) i BFNAR 2012:1.

*Redovisning i och borttagande från balansräkningen*

En finansiell tillgång eller finansiell skuld tas upp i balansräkningen när företaget blir part i instrumentets avtalsmässiga villkor. En finansiell tillgång tas bort från balansräkningen när den avtalsenliga rätten till kassaflödet från tillgången har upphört eller reglerats. Detsamma gäller när de risker och fördelar som är förknippade med innehavet i allt väsentligt överförs till annan part och företaget inte längre har kontroll över den finansiella tillgången. En finansiell skuld tas bort från balansräkningen när den avtalade förpliktelsen fullgjorts eller upphört.

*Värdering av finansiella tillgångar*

Finansiella tillgångar värderas vid första redovisningstillfället till anskaffningsvärde, inklusive eventuella transaktionsutgifter som är direkt hänförliga till förvärvet av tillgången.

Finansiella omsättningstillgångar värderas efter första redovisningstillfället till det lägsta av anskaffningsvärdet och nettoförsäljningsvärdet på balansdagen.

Kundfordringar och övriga fordringar som utgör omsättningstillgångar värderas individuellt till det belopp som beräknas inflyta.

Finansiella anläggningstillgångar värderas efter första redovisningstillfället till anskaffningsvärde med avdrag för eventuella nedskrivningar och med tillägg för eventuella uppskrivningar.

Räntebärande finansiella tillgångar värderas till upplupet anskaffningsvärde med tillämpning av effektivräntemetoden.

Andelar i dotterföretag och intresseföretag redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

2023030203129

**IKEA Fastigheter AB**

Org nr 556064-2174

*Värdering av finansiella skulder*

Finansiella skulder värderas till upplupet anskaffningsvärde. Utgifter som är direkt hänförliga till upptagande av lån korrigerar lånets anskaffningsvärde och periodiseras enligt effektivräntemetoden.

*Säkringsredovisning*

Säkringsredovisning tillämpas endast då det finns en ekonomisk relation mellan säkringsinstrumentet och den säkrade posten som överensstämmer med företagets mål för riskhantering. Dessutom krävs att säkringsförhållandet förväntas vara mycket effektivt under den period för vilken säkringen har identifierats samt att säkringsförhållandet och företagets mål för riskhantering och riskhanteringsstrategi avseende säkringen är dokumenterade senast när säkringen ingås.

*Säkring av ränterisk*

Ränteswappar som effektivt säkrar kassaflödesrisk i räntebetalningar på skulder värderas till nettot av upplupen rörlig ränta och upplupen skuld avseende fast ränta och skillnaden redovisas som räntekostnad respektive ränteintäkt. Säkringen är effektiv om den ekonomiska innebörden av säkringen och skulden är densamma som om skulden i stället hade tagits upp till en fast marknadsränta när säkringsförhållandet inleddes.

**Ersättningar till anställda***Ersättningar till anställda efter avslutad anställning**Klassificering*

Planer för ersättningar efter avslutad anställning klassificeras som antingen avgiftsbestämda eller förmånsbestämda.

Vid avgiftsbestämda planer betalar företaget fastställda avgifter till ett annat företag, normalt ett försäkringsföretag, och har inte längre någon förpliktelse till den anställde när avgiften är betald. Storleken på den anställdes ersättningar efter avslutad anställning är beroende av de avgifter som har betalats och den kapitalavkastning som avgifterna ger.

Vid förmånsbestämda planer har företaget en förpliktelse att lämna de överenskomna ersättningarna till nuvarande och tidigare anställda. Företaget bär i allt väsentligt dels risken att ersättningarna kommer att bli högre än förväntat (aktuariell risk), dels risken att avkastningen på tillgångarna avviker från förväntningarna (investeringsrisk). Investeringsrisk föreligger även om tillgångarna är överförda till ett annat företag.

*Avgiftsbestämda planer*

Avgifterna för avgiftsbestämda planer redovisas som kostnad. Obetalda avgifter redovisas som skuld. I den händelse att betalda avgifter överstiger företagets åtagande redovisas dessa som fordran.

*Förmånsbestämda planer*

Företag har valt att tillämpa de förenklingsregler som finns i BFNAR 2012:1.

Planer för vilka pensionspremier betalas redovisas som avgiftsbestämda vilket innebär att avgifterna kostnadsförs i resultaträkningen.

I de fall pensionsförpliktelserna är uteslutande beroende av värdet på en ägd tillgång redovisas pensionsförpliktelserna som en avsättning motsvarande tillgångens redovisade värde.

I de fall förmånsbestämda pensionsplaner finansieras i egen regi redovisas pensionsskulden till det belopp som erhålls från PRI.

*Övriga långfristiga ersättningar till anställda*

Skuld avseende övriga långfristiga ersättningar till anställda redovisas till nuvärdet av förpliktelserna på balansdagen.

*Ersättningar vid uppsägning*

Ersättningar vid uppsägningar, i den omfattning ersättningen inte ger företaget några framtida ekonomiska fördelar, redovisas endast som en skuld och en kostnad när företaget har en legal eller informell förpliktelse att antingen

a) avsluta en anställds eller en grupp av anställdas anställning före den normala tidpunkten för anställningens upphörande, eller

b) lämna ersättningar vid uppsägning genom erbjudande för att uppmuntra frivillig avgång.

Ersättningar vid uppsägningar redovisas endast när företaget har en detaljerad plan för uppsägningen och inte har någon realistisk möjlighet att annullera planen.

**IKEA Fastigheter AB**

Org nr 556064-2174

**Skatt**

Skatt på årets resultat i resultaträkningen består av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Aktuell skatt är inkomstskatt för innevarande räkenskapsår som avser årets skattepliktiga resultat och den del av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt som ännu inte har redovisats. Uppskjuten skatt är inkomstskatt för skattepliktigt resultat avseende framtida räkenskapsår till följd av tidigare transaktioner eller händelser.

Uppskjuten skatteskuld redovisas för alla skattepliktiga temporära skillnader, dock särredovisas inte uppskjuten skatt hänförlig till obeskattade reserver eftersom obeskattade reserver redovisas som en egen post i balansräkningen. Uppskjuten skattefordran redovisas för avdragsgilla temporära skillnader och för möjligheten att i framtiden använda skattemässiga underskottsavdrag. Värderingen baseras på hur det redovisade värdet för motsvarande tillgång eller skuld förväntas återvinnas respektive regleras. Beloppen baseras på de skattesatser och skatteregler som är beslutade före balansdagen och har inte nuvärdeberäknats.

Uppskjutna skattefordringar har värderats till högst det belopp som sannolikt kommer att återvinnas baserat på innevarande och framtida skattepliktiga resultat. Värderingen omprövas varje balansdag.

**Avsättningar**

En avsättning redovisas i balansräkningen när företaget har en legal eller informell förpliktelse till följd av en inträffad händelse och det är sannolikt att ett utflöde av resurser krävs för att reglera förpliktelsen och en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras.

Vid första redovisningstillfället värderas avsättningar till den bästa uppskattningen av det belopp som kommer att krävas för att reglera förpliktelsen på balansdagen. Avsättningarna omprövas varje balansdag.

Avsättningen redovisas till nuvärdet av de framtida betalningar som krävs för att reglera förpliktelsen.

**Eventualförpliktelser**

En eventualförpliktelse redovisas när det finns:

- En möjlig förpliktelse till följd av inträffade händelser och vars förekomst endast kommer att bekräftas av att en eller flera osäkra framtida händelser, som inte helt ligger inom företagets kontroll, inträffar eller uteblir, eller
- En befintlig förpliktelse till följd av inträffade händelser, men som inte redovisas som skuld eller avsättning eftersom det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera förpliktelsen

**Intäkter**

Det inflöde av ekonomiska fördelar som företaget erhållit eller kommer att erhålla för egen räkning redovisas som intäkt. Intäkter värderas till verkliga värdet av det som erhållits eller kommer att erhållas, med avdrag för rabatter.

Intäkter redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt. Hyresintäkter för förvaltningsfastigheterna redovisas i enlighet med villkoren som anges i gällande hyresavtal.

**Ränta och utdelning**

Intäkt redovisas när de ekonomiska fördelarna som är förknippade med transaktionen sannolikt kommer att tillfalla företaget samt när inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Ränta redovisas som intäkt enligt effektivräntemetoden.

Utdelning redovisas när behörigt organ har fattat beslut om att utdelning ska lämnas.

**Koncernbidrag och aktieägartillskott**

Koncernbidrag som erhållits/lämnats redovisas som en bokslutsdisposition i resultaträkningen. Erhållna/lämnade koncernbidrag påverkar företagets aktuella skatt.

Aktieägartillskott som lämnas utan att emitterade aktier eller andra egetkapitalinstrument erhållits i utbyte redovisas i balansräkningen som en ökning av andelens redovisade värde.

**Uppskattningar och bedömningar**

Upprättande av bokslut och tillämpning av redovisningsprinciper baseras ofta på ledningens bedömningar, uppskattningar och antaganden som anses vara rimliga vid den tidpunkt då bedömningen görs.

Uppskattningar och bedömningar är baserade på historiska erfarenheter och ett antal andra faktorer, som under rådande omständigheter anses vara rimliga. Resultatet av dessa används för att bedöma de redovisade värdena på tillgångar och skulder, som inte annars framgår tydligt av andra källor.

Det verkliga utfallet kan avvika ifrån dessa uppskattningar och bedömningar. Uppskattningar och bedömningar ses över regelbundet.

2023030203130

**IKEA Fastigheter AB**

Org nr 556064-2174

**Not 2 Nettoomsättning**

|  | 2021-09-01<br>2022-08-31 | 2020-09-01<br>2021-08-31 |
|--|--------------------------|--------------------------|
| <i>Nettoomsättning per rörelsegren</i> |                          |                          |
| Hysesintäkter                          | 1 151 558                | 1 093 900                |
| Fastighetsrelaterade tjänster          | 113 577                  | 107 093                  |
|  | <u>1 265 135</u>         | <u>1 200 993</u>         |

**Not 3 Övriga rörelseintäkter**

|  | 2021-09-01<br>2022-08-31 | 2020-09-01<br>2021-08-31 |
|--|--------------------------|--------------------------|
| Kursvinster på fordringar/skulder av rörelsekaraktär | 1 401                    | 3                        |
| Realisationsvinster                                  | -                        | 1 566                    |
| Övrigt   | 4                        | 4                        |
|  | <u>1 405</u>             | <u>1 573</u>             |

**Not 4 Arvode och kostnadsersättning till revisorer**

|                  | 2021-09-01<br>2022-08-31 | 2020-09-01<br>2021-08-31 |
|------------------|--------------------------|--------------------------|
| <i>KPMG</i>      |                          |                          |
| Revisionsuppdrag | -74                      | -73                      |
| Andra uppdrag    | -                        | -                        |

Med revisionsuppdrag avses lagstadgad revision av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning samt revision och annan granskning utförd i enlighet med överenskommelse eller avtal.

Detta inkluderar övriga arbetsuppgifter som det ankommer på bolagets revisor att utföra samt rådgivning eller annat biträde som föräns av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförandet av sådana övriga arbetsuppgifter.

**Not 5 Anställda, personalkostnader och arvoden till styrelse****Medelantalet anställda**

|         | 2021-09-01<br>2022-08-31 | varav män | 2020-09-01<br>2021-08-31 | varav män |
|---------|--------------------------|-----------|--------------------------|-----------|
| Sverige | 20                       | 74%       | 18                       | 74%       |

**Redovisning av könsfördelning i företagsledningar**

|                                  | 2021-09-01<br>2022-08-31<br>Andel kvinnor | 2020-09-01<br>2021-08-31<br>Andel kvinnor |
|----------------------------------|---|---|
| Styrelsen                        | 33%                                       | 33%                                       |
| Övriga ledande befattningshavare | 43%                                       | 33%                                       |

**Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader, inklusive pensionskostnader**

|                            | 2021-09-01<br>2022-08-31 | 2020-09-01<br>2021-08-31 |
|----------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Löner och ersättningar     | -16 373                  | -15 591                  |
| Sociala kostnader 1)       | -28 122                  | -8 772                   |
| (varav pensionskostnad) 2) | -18 320                  | -2 902                   |

1) I årets sociala kostnader ingår kostnad för lösen PRI med -17 835)

2) Av företagets pensionskostnader avser 733 (569) företagets VD. Företagets utestående pensionsförpliktelser till VD uppgår till 0 (35).

**Löner och andra ersättningar fördelade mellan styrelseledamöter m.fl. och övriga anställda**

|  | 2021-09-01<br>2022-08-31 | 2020-09-01<br>2021-08-31 |
|--|--------------------------|--------------------------|
|  | Styrelse<br>och VD       | Övriga<br>anställda      |
| Löner och andra ersättningar<br>(varav tantiem o.d.) | -1 221<br>-              | -15 152<br>180           |
|  | Styrelse<br>och VD       | Övriga<br>anställda      |
|  | -1 908<br>-371           | -13 683<br>-             |

Några styrelsearvode utgår ej till anställda inom Ingka koncernen.

**Avgångsvederlag**

Vid uppsägning av anställningsavtalet från företagets sida har VD rätt till lön under 6 månader.

Vid uppsägning av anställningsavtalet från VD:s sida har VD rätt till lön under 6 månader.

Några övriga avtal om särskilda avgångsvederlag finns ej.

**IKEA Fastigheter AB**

Org nr 556064-2174

**Not 6 Exceptionella intäkter och kostnader**

Under året har lösen av PRI-skulden skett, varmed resultatet belastats med 17 835.

**Not 7 Övriga rörelsekostnader**

|  | 2021-09-01<br>2022-08-31 | 2020-09-01<br>2021-08-31 |
|--|--------------------------|--------------------------|
| Kursförluster på fordringar/skulder av rörelsekaraktär | -1 402                   | -                        |
| Realisationsförluster                                  | -                        | -2 400                   |
|  | <u>-1 402</u>            | <u>-2 400</u>            |

**Not 8 Operationell leasing  
Leasingavtal där företaget är leasetagare**

|  | 2021-09-01<br>2022-08-31 | 2020-09-01<br>2021-08-31 |
|--|--------------------------|--------------------------|
| <i>Framtida minimileaseavgifter avseende icke uppsägningsbara operationella leasingavtal</i> |                          |                          |
| Inom ett år  | -658                     | -418                     |
| Mellan ett och fem år  | -596                     | -367                     |
| Senare än fem år   | -                        | -                        |
|  | <u>-1 254</u>            | <u>-785</u>              |

|   | 2021-09-01<br>2022-08-31 | 2020-09-01<br>2021-08-31 |
|---|--------------------------|--------------------------|
| Räkenskapsårets kostnadsförda leasingavgifter | -699                     | -627                     |

**Leasingavtal där företaget är leasegivare**

|  | 2021-09-01<br>2022-08-31 | 2020-09-01<br>2021-08-31 |
|--|--------------------------|--------------------------|
| <i>Framtida minimileaseavgifter avseende icke uppsägningsbara operationella leasingavtal</i> |                          |                          |
| Inom ett år  | 832 919                  | 1 153 425                |
| Mellan ett och fem år  | 1 723 757                | 2 335 568                |
| Senare än fem år   | 2 512 042                | 2 700 013                |
|  | <u>5 068 718</u>         | <u>6 189 006</u>         |

**Not 9 Resultat från andelar i koncernföretag**

|           | 2021-09-01<br>2022-08-31 | 2020-09-01<br>2021-08-31 |
|-----------|--------------------------|--------------------------|
| Utdelning | 9 000                    | 94 801                   |
|           | <u>9 000</u>             | <u>94 801</u>            |

**Not 10 Ränteintäkter och liknande resultatposter**

|                               | 2021-09-01<br>2022-08-31 | 2020-09-01<br>2021-08-31 |
|-------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Ränteintäkter, koncernföretag | -                        | 105                      |
|                               | <u>-</u>                 | <u>105</u>               |

**Not 11 Räntekostnader och liknande resultatposter**

|                                | 2021-09-01<br>2022-08-31 | 2020-09-01<br>2021-08-31 |
|--------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Räntekostnader, koncernföretag | -44 821                  | -47 586                  |
| Räntekostnader, övriga         | -39                      | -621                     |
|                                | <u>-44 860</u>           | <u>-48 207</u>           |

**Not 12 Skatt på årets resultat**

|                       | 2021-09-01<br>2022-08-31 | 2020-09-01<br>2021-08-31 |
|-----------------------|--------------------------|--------------------------|
| Aktuell skattekostnad | -31 509                  | -70 920                  |
| Uppskjuten skatt      | -8 708                   | -3 052                   |
|                       | <u>-40 217</u>           | <u>-73 972</u>           |

2023030203131

**IKEA Fastigheter AB**

Org nr 556064-2174

**Avstämning av effektiv skatt**

|   | 2021-09-01<br>2022-08-31 |         | 2020-09-01<br>2021-08-31 |         |
|---|--------------------------|---------|--------------------------|---------|
|   | Procent                  | Belopp  | Procent                  | Belopp  |
| Resultat före skatt                                 |                          | 212 835 |                          | 442 276 |
| Skatt enligt gällande skattesats för moderföretaget | 20,6%                    | -43 844 | 21,4%                    | -94 647 |
| Ej avdragsgilla kostnader                           | 0,0%                     | -54     | 0,0%                     | -17     |
| Ej skattepliktiga intäkter                          | -0,9%                    | 1 854   | -4,7%                    | 20 590  |
| Skatt hänförlig till tidigare år                    | -0,1%                    | 170     | 0,0%                     | -10     |
| Effekt av ändrade skattesatser/och skatteregler     | -0,8%                    | 1 657   | 0,0%                     | 112     |
| Redovisad effektiv skatt                            | 18,8%                    | -40 217 | 16,7%                    | -73 972 |

**Not 13 Byggnader och mark**

|  | 2022-08-31        | 2021-08-31        |
|--|-------------------|-------------------|
| <b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>                   |                   |                   |
| Vid årets början   | 9 559 197         | 8 513 778         |
| Nyanskaffningar  | 135 022           | 318 144           |
| Avyttringar och utrangeringar                            | -                 | -50 068           |
| Omklassificeringar                                       | 39 794            | 777 343           |
|  | <u>9 734 013</u>  | <u>9 559 197</u>  |
| <b>Akkumulerade avskrivningar</b>                        |                   |                   |
| Vid årets början   | -4 718 737        | -4 460 610        |
| Återförda avskrivningar på avyttringar och utrangeringar | -                 | 31 430            |
| Årets avskrivning  | -318 391          | -289 557          |
|  | <u>-5 037 128</u> | <u>-4 718 737</u> |
| <b>Redovisat värde vid årets slut</b>                    | <u>4 696 885</u>  | <u>4 840 460</u>  |
| <b>Varav mark</b>  | <b>2022-08-31</b> | <b>2021-08-31</b> |
| Akkumulerade anskaffningsvärden                          | 888 896           | 888 896           |
| Redovisat värde vid årets slut                           | <u>888 896</u>    | <u>888 896</u>    |

**Verkligt värde**

Det är bolagets bedömning att fastigheternas kapacitet för närvarande utnyttjas på ett effektivt sätt. Det är samtidigt svårt att ta fram marknadsvärden på fastigheter då de får anses vara unika i sitt koncept och därmed ej jämförbara med andra fastigheter. Utifrån de kassaflöden som fastigheterna idag genererar så bedöms marknadsvärdet överstiga bokfört värde.

**Not 14 Inventarier, verktyg och installationer**

|   | 2022-08-31   | 2021-08-31   |
|---|--------------|--------------|
| <b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>  |              |              |
| Vid årets början                        | 1 779        | 1 779        |
| Nyanskaffningar                         | -            | -            |
|   | <u>1 779</u> | <u>1 779</u> |
| <b>Akkumulerade avskrivningar</b>       |              |              |
| Vid årets början                        | -479         | -131         |
| Årets avskrivning på anskaffningsvärden | -347         | -348         |
|   | <u>-826</u>  | <u>-479</u>  |
| <b>Redovisat värde vid årets slut</b>   | <u>953</u>   | <u>1 300</u> |

**Not 15 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar**

|                                       | 2022-08-31     | 2021-08-31    |
|---------------------------------------|----------------|---------------|
| Vid årets början                      | 76 686         | 796 894       |
| Omklassificeringar                    | -39 794        | -777 343      |
| Investeringar                         | 78 564         | 57 134        |
| <b>Redovisat värde vid årets slut</b> | <u>115 456</u> | <u>76 685</u> |

**IKEA Fastigheter AB**

Org nr 556064-2174

**Not 16 Andelar i koncernföretag**

|  | 2022-08-31     | 2021-08-31     |
|--|----------------|----------------|
| <i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i> |                |                |
| Vid årets början                       | 124 150        | 124 100        |
| Förvärv                                | -              | 50             |
| <b>Redovisat värde vid årets slut</b>  | <b>124 150</b> | <b>124 150</b> |

**Spec av företagets innehav av andelar i koncernföretag**

| <i>Dotterföretag / Org nr / Säte</i>              | <i>Antal andelar</i> | <i>Andel i % i)</i> | 2022-08-31             | 2021-08-31             |
|---|----------------------|---------------------|------------------------|------------------------|
|   |                      |                     | <i>Redovisat värde</i> | <i>Redovisat värde</i> |
| IKEA Källered Utveckling AB<br>559097-4910, Malmö | 1 000                | 100                 | 100                    | 100                    |
| Ingka Örebro Retail Centre AB<br>556664-5015      | 1 000                | 100                 | 124 000                | 124 000                |
| Ingka 16 AB<br>559249-5815                        | 500                  | 100                 | 50                     | 50                     |
|   |                      |                     | <b>124 150</b>         | <b>124 150</b>         |

l) Ägarandelen av kapitalet avses, vilket även överensstämmer med andelen av rösterna för totalt antal aktier.

**Not 17 Finansiella instrument och riskhantering****Derivat och finansiell riskhantering**

| <i>Skulder</i>   | 2022-08-31             |                       | 2021-08-31             |                       |
|--|------------------------|-----------------------|------------------------|-----------------------|
|  | <i>Redovisat värde</i> | <i>Verkligt värde</i> | <i>Redovisat värde</i> | <i>Verkligt värde</i> |
| <i>Derivat för vilka säkringsredovisning tillämpas</i> |                        |                       |                        |                       |
| Ränteswappar   | -                      | 11 474                | -                      | -7 136                |
|  | -                      | 11 474                | -                      | -7 136                |

För valutakontrakt bestäms det verkliga värdet med utgångspunkt från noterade kurser om sådana finnas tillgängliga. Om sådana inte finns tillgängliga beräknas det verkliga värdet genom en diskontering av skillnaden mellan den avtalade terminskursen och den terminskurs som kan tecknas på balansdagen för den återstående kontraktperioden. Diskontering görs till riskfri ränta baserad på statsobligationer. Det verkliga värdet för ränteswappar baseras på förmedlande kreditinstituts värdering, vars rimlighet prövas genom en diskontering av beräknade framtida kassaflöden enligt kontraktets villkor och förfallodagar och med utgångspunkt i marknadsräntan för liknande instrument på balansdagen.

**Säkring av ränterisk**

Långfristig upplåning sker huvudsakligen till bunden ränta. I de fall långfristig upplåning sker till rörlig ränta säkras ränterisken genom användande av derivatinstrument, varigenom kassaflödesrisken på sådan upplåning elimineras. På balansdagen har företaget långfristig upplåning till rörlig ränta med totalt 156.667 (172.333). För att säkra företagets ränterisk avseende denna upplåning har företaget ingått i derivatinstrument i form av ränteswappar, varigenom rörlig ränta byts mot fast ränta. Eftersom samtliga villkor i ränteswaparna överensstämmer med villkoren i lånen bedöms säkringen vara ytterst effektiv. Då marknadsräntorna stigit sedan ingåendet av avtalen har swapparna per bokslutsdagen ett positivt marknadsvärde, se ovanstående tabell.

**IKEA Fastigheter AB**

Org nr 556064-2174

**Not 18 Uppskjuten skatt**

|  | Redovisat<br>värde | 2022-08-31<br>Skattemässigt<br>värde | Temporär<br>skillnad |
|--|--------------------|--------------------------------------|----------------------|
| <i>Väsentliga temporära skillnader</i> |                    |                                      |                      |
| Byggnad och markanläggning             | 4 335 123          | 4 627 586                            | -292 463             |
| Avsättning pensionsprogram             | -248               | -                                    | -248                 |
| Pensionsskuld avseende bonusprogram    | -396               | -                                    | -396                 |
| Ränteswappar                           | -128               | -                                    | -128                 |
|  | <u>4 334 351</u>   | <u>4 627 586</u>                     | <u>-293 235</u>      |

|  | Uppskjuten<br>skattefordran | 2022-08-31<br>Uppskjuten<br>skatteskuld | Netto         |
|--|-----------------------------|---|---------------|
| <i>Väsentliga temporära skillnader</i> |                             |   |               |
| Byggnad och markanläggning             | 60 248                      | -                                       | 60 248        |
| Avsättning pensionsprogram             | 51                          | -                                       | 51            |
| Pensionsskuld avseende bonusprogram    | 82                          | -                                       | 82            |
| Ränteswappar                           | 26                          | -                                       | 26            |
| Andra outnyttjade skatteavdrag         | 1 657                       | -                                       | 1 657         |
| Uppskjuten skattefordran/skuld (netto) | <u>62 064</u>               | <u>-</u>                                | <u>62 064</u> |

|  | Redovisat<br>värde | 2021-08-31<br>Skattemässigt<br>värde | Temporär<br>skillnad |
|--|--------------------|--------------------------------------|----------------------|
| <i>Väsentliga temporära skillnader</i> |                    |                                      |                      |
| Byggnad och markanläggning             | 4 466 528          | 4 806 721                            | -340 193             |
| Upplösning av överavskrivningar        | -2 415             | -                                    | -2 415               |
| Avsättning pensionsprogram             | -145               | -                                    | -145                 |
| Pensionsskuld avseende bonusprogram    | -369               | -                                    | -369                 |
| Ränteswappar                           | -430               | -                                    | -430                 |
|  | <u>4 463 169</u>   | <u>4 806 721</u>                     | <u>-343 552</u>      |

|  | Uppskjuten<br>skattefordran | 2021-08-31<br>Uppskjuten<br>skatteskuld | Netto         |
|--|-----------------------------|---|---------------|
| <i>Väsentliga temporära skillnader</i> |                             |   |               |
| Byggnad och markanläggning             | 70 080                      | -                                       | 70 080        |
| Upplösning av överavskrivningar        | 497                         | -                                       | 497           |
| Avsättning pensionsprogram             | 29                          | -                                       | 29            |
| Pensionsskuld avseende bonusprogram    | 76                          | -                                       | 76            |
| Ränteswappar                           | 89                          | -                                       | 89            |
| Uppskjuten skattefordran/skuld (netto) | <u>70 771</u>               | <u>-</u>                                | <u>70 771</u> |

**Not 19 Antal aktier och kvotvärde**

|                | 2022-08-31 | 2021-08-31 |
|----------------|------------|------------|
| Antal aktier   | 71 990     | 71 990     |
| Kvotvärde i kr | 1 000      | 1 000      |

**Not 20 Ackumulerade överavskrivningar**

|   | 2022-08-31     | 2021-08-31     |
|---|----------------|----------------|
| Inventarier, verktyg och installationer | 193 039        | 190 478        |
|   | <u>193 039</u> | <u>190 478</u> |

**Not 21 Avsättningar**

|   | 2022-08-31 | 2021-08-31    |
|---|------------|---------------|
| <i>Pensioner och liknande förpliktelser</i> |            |               |
| Belopp vid årets ingång                     | 15 464     | 14 753        |
| Årets avsättningar                          | -          | 711           |
| Lösen PRI-skuld                             | -15 464    | -             |
|   | <u>-</u>   | <u>15 464</u> |
| Härav tryggt enligt Tryggandelagen          | -          | 15 464        |

**IKEA Fastigheter AB**

Org nr 556064-2174

**Not 22 Långfristiga skulder**

|   | 2022-08-31     | 2021-08-31     |
|---|----------------|----------------|
| Skulder som förfaller senare än ett år från balansdagen |                |                |
| Skulder till koncernföretag                             | 500 767        | 524 433        |
| Skulder som förfaller senare än fem år från balansdagen |                |                |
| Skulder till koncernföretag                             | 218 666        | 329 067        |
|   | <u>719 433</u> | <u>853 500</u> |

**Not 23 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

|                   | 2022-08-31    | 2021-08-31    |
|-------------------|---------------|---------------|
| Löneskuld         | 1 446         | 1 892         |
| Semesterlöneskuld | 2 087         | 1 918         |
| Sociala avgifter  | 5 738         | 2 207         |
| Fastighetskatt    | 76 714        | 76 260        |
| Övriga poster     | 496           | 1 343         |
|                   | <u>86 481</u> | <u>83 620</u> |

**Not 24 Betalda räntor och erhållen utdelning**

|                | 2022-08-31 | 2021-08-31 |
|----------------|------------|------------|
| Erhållen ränta | -          | 104        |
| Erlagd ränta   | -44 860    | -48 207    |

**Not 25 Övriga upplysningar till kassaflödesanalysen**

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m m

|  | 2022-08-31     | 2021-08-31     |
|--|----------------|----------------|
| Avskrivningar                                    | 318 737        | 289 905        |
| Rearesultat försäljning av anläggningstillgångar | -              | 834            |
| Avsättningar/fordringar avseende pensioner       | -15 464        | 711            |
|  | <u>303 273</u> | <u>291 450</u> |

**Not 26 Koncernuppgifter**

IKEA Fastigheter AB är helägt dotterföretag till Ingka Holding Europe BV, org nr 33.173.841 med säte i Amsterdam, Nederländerna, och ingår i Ingka koncernen, innefattande Ingka Holding B.V., org nr 33.173.748 med säte i Amsterdam, Nederländerna samt dess, direkt eller indirekt, majoritetsägda dotterföretag.

Ingka Holding B.V. upprättar koncernredovisning för Ingka koncernen, vilket finns att tillgå hos holländska handelskammaren.

IKEA Fastigheter AB som utgör moderföretag för en koncern med dotterföretag enl not 16, upprättar ej koncernredovisning då företaget och dess samtliga dotterföretag omfattas av en koncernredovisning som upprättas av Ingka Holding B.V.. Ingka Holding B.V.'s koncernredovisning har upprättats och reviderats enligt lagstiftning som har tillkommit i enlighet med Europeiska gemenskapernas direktiv av den 13 juni 1983 om sammanställd redovisning (83/349/EEG).

**Inköp och försäljning inom koncernen**

Av företagets totala inköp och försäljning mätt i kronor avser 12% (16%) av inköpen och 98,5% (93%) av försäljningen andra företag inom hela den företagsgrupp som företaget tillhör.

**Not 27 Nyckeltalsdefinitioner****Eget kapital**

Eget kapital med tillägg för eget kapitalandel av obeskattade reserver.

**Räntabilitet på totalt kapital före skatt:**

Rörelseresultat med tillägg för finansiella intäkter i relation till genomsnittlig balansomslutning.

**Räntabilitet på eget kapital efter skatt:**

Resultat efter finansiella poster minskat med schablonmässigt beräknad skatt i relation till genomsnittligt eget kapital.

**Kassalikviditet:**

Kassa och bank, kortfristiga placeringar samt kortfristiga fordringar i relation till kortfristiga skulder.

**Sollditet:**

Redovisat justerat eget kapital i relation till balansomslutning

**IKEA Fastigheter AB**

Org nr 556064-2174

**Not 28 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser**

|  | 2022-08-31     | 2021-08-31     |
|--|----------------|----------------|
| Ställda säkerheter                                 | Inga           | Inga           |
| Eventualförpliktelser                              | Inga           | Inga           |
| Garantiåtaganden, PRI                              | -              | 299            |
| Borgensförbindelser till förmån för koncernföretag | 137 500        | 137 500        |
|  | <u>137 500</u> | <u>137 799</u> |

**Not 29 Hållbarhetsrapport**

Företaget upprättar enligt ÅRL 7 kap 31. a§ inte någon lagstadgad hållbarhetsrapport. Ingka Holding B.V., org nr 33.173.748 med säte i Amsterdam, Nederländerna upprättar hållbarhetsrapport för koncernen där företaget ingår. Koncernens hållbarhetsrapport finns tillgänglig på ingka.com.

**Not 30 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**

Några väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång finns ej att rapportera.

**Not 31 Förslag till disposition av företagets vinst eller förlust**

|  | 2022-08-31         | 2021-08-31         |
|--|--------------------|--------------------|
| Styrelsen föreslår att fritt eget kapital, kronor 390 029 379, disponeras enligt följande: |                    |                    |
| Utdelning  | -                  | 600 000 000        |
| Balanseras i ny räkning  | 390 029 379        | 217 410 921        |
|  | <u>390 029 379</u> | <u>817 410 921</u> |

**Älmhult 2022-10-25**

DocuSigned by:  
Simon Maynard  
Simon Maynard  
Ordförande

DocuSigned by:  
Michael Stjernquist  
Michael Stjernquist

DocuSigned by:  
Anders Lund  
Anders Lund

DocuSigned by:  
Anna Bergstrand  
Anna Bergstrand

DocuSigned by:  
Lena Herder  
Lena Herder

DocuSigned by:  
Lars Landén  
Lars Landén  
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats 15/2/2023

KPMG AB

DocuSigned by:  
Jonas Nilberg  
Jonas Nilberg  
Auktoriserad revisor  
Huvudansvarig revisor

DocuSigned by:  
Christina Nilsson  
Christina Nilsson  
Auktoriserad revisor

Fotokopians överensstämmelse  
med originalet intygas:

*Aneette Nilsson*

**Certificate Of Completion**

2023030203134

Envelope Id: A2E253A9FB704BA28EB0B005530F6DA2  
Subject: Complete with DocuSign: AR FY22 4170 IKEA Fastigheter AB.pdf  
Agreement name:  
Unit:  
Source Envelope:  
Document Pages: 18  
Certificate Pages: 8  
AutoNav: Enabled  
Envelopeld Stamping: Enabled  
Time Zone: (UTC+01:00) Amsterdam, Berlin, Bern, Rome, Stockholm, Vienna

Status: Completed

Envelope Originator:  
Helen Stendahl  
FE5317  
FRÖSON, Froson 838 77  
helen.stendahl@ingka.ikea.com  
IP Address: 192.71.69.45

**Record Tracking**

Status: Original  
28/10/2022 | 09:05  
Holder: Helen Stendahl  
helen.stendahl@ingka.ikea.com

Location: DocuSign

**Signer Events**

Lars Landén  
lars.landen@ingka.ikea.com  
Managing Director  
Security Level: Email, Account Authentication (None)

**Signature**

DocuSigned by:  
*Lars Landén*  
3C08A2B3500A40F...

Signature Adoption: Pre-selected Style  
Using IP Address: 192.71.69.45

**Timestamp**

Sent: 28/10/2022 | 09:12  
Resent: 3/11/2022 | 09:33  
Viewed: 3/11/2022 | 10:09  
Signed: 3/11/2022 | 10:20

**Authentication Details**

Identity Verification Details:  
Workflow ID: f76e8dc1-6a3c-436b-b58f-3932e1f015e0  
Workflow Name: DocuSign ID Verification  
Workflow Description: The signer will need to identify themselves with a valid government ID.  
Identification Method: Electronic ID  
Type of Electronic ID: BankID Sweden  
Transaction Unique ID: 5b51d190-3a5c-5fdc-8a9f-77bb12ff2587  
Country or Region of ID: SE  
Result: Passed  
Performed: 3/11/2022 | 10:09

**Electronic Record and Signature Disclosure:**  
Accepted: 3/11/2022 | 10:09  
ID: 874f4df3-ce90-4504-b856-85722f196868

Simon Maynard  
simon.maynard@ingka.ikea.com  
Security Level: Email, Account Authentication (None)

DocuSigned by:  
*Simon Maynard*  
0C1601F40AEB487...

Signature Adoption: Pre-selected Style  
Using IP Address: 125.236.239.148

Sent: 3/11/2022 | 10:20  
Resent: 7/11/2022 | 11:37  
Viewed: 7/11/2022 | 20:17  
Signed: 7/11/2022 | 20:17

**Authentication Details**

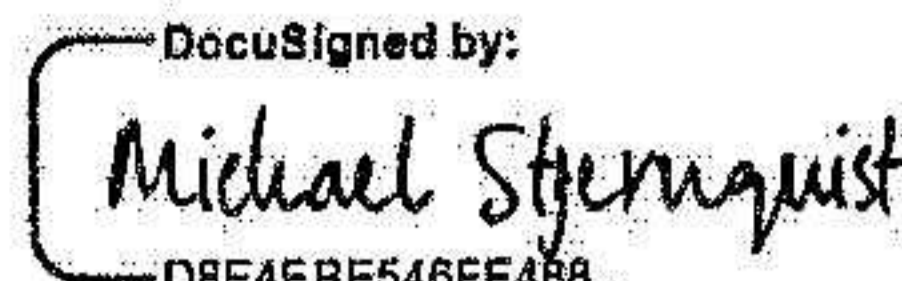
Identity Verification Details:  
Workflow ID: f76e8dc1-6a3c-436b-b58f-3932e1f015e0  
Workflow Name: DocuSign ID Verification  
Workflow Description: The signer will need to identify themselves with a valid government ID.  
Identification Method: Electronic ID  
Type of Electronic ID: MitID  
Transaction Unique ID: a30b61e2-bb5e-59b9-8d18-3cb87e6dc363  
Country or Region of ID: DK  
Result: Passed  
Performed: 7/11/2022 | 20:16

**Electronic Record and Signature Disclosure:**  
Accepted: 7/11/2022 | 20:17  
ID: ebeab41f-ec33-4d14-bba5-2b4b057025c8

**Signer Events**

Michael Stjernquist  
michael.stjernquist@ingka.ikea.com  
CEO Ingka AB  
Security Level: Email, Account Authentication (None)

**Signature**

DocuSigned by:  
  
D8E4EBE546FE488...  
Signature Adoption: Pre-selected Style  
Using IP Address: 192.71.69.47

**Timestamp**

Sent: 7/11/2022 | 20:17  
Viewed: 8/11/2022 | 09:16  
Signed: 8/11/2022 | 09:16

**Authentication Details**

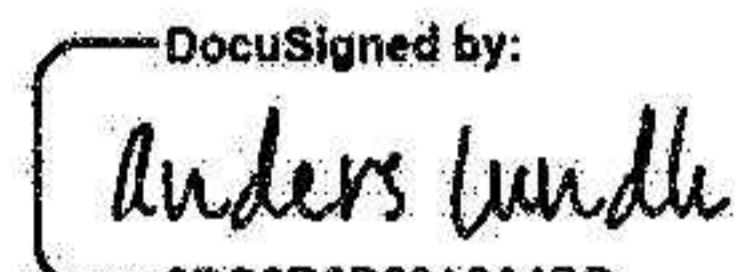
Identity Verification Details:  
Workflow ID: f76e8dc1-6a3c-436b-b58f-3932e1f015e0  
Workflow Name: DocuSign ID Verification  
Workflow Description: The signer will need to identify themselves with a valid government ID.  
Identification Method: Electronic ID  
Type of Electronic ID: BankID Sweden  
Transaction Unique ID: 3dc7b1d8-e56d-515f-8329-c003ff77f91a  
Country or Region of ID: SE  
Result: Passed  
Performed: 8/11/2022 | 09:15

Identity Verification Details:  
Workflow ID: f76e8dc1-6a3c-436b-b58f-3932e1f015e0  
Workflow Name: DocuSign ID Verification  
Workflow Description: The signer will need to identify themselves with a valid government ID.  
Identification Method: Electronic ID  
Type of Electronic ID: BankID Sweden  
Transaction Unique ID: 3dc7b1d8-e56d-515f-8329-c003ff77f91a  
Country or Region of ID: SE  
Result: Passed  
Performed: 15/11/2022 | 11:26

**Electronic Record and Signature Disclosure:**

Accepted: 8/11/2022 | 09:16  
ID: f10adc5c-1d9b-4a5c-a720-8a7a8a9a0e3b

Anders Lundh  
anders.lundh@ingka.ikea.com  
Board member  
Security Level: Email, Account Authentication (None)

DocuSigned by:  
  
3DC8D2D68A6A4BC...  
Signature Adoption: Pre-selected Style  
Using IP Address: 192.71.69.46

Sent: 8/11/2022 | 09:17  
Viewed: 8/11/2022 | 09:24  
Signed: 8/11/2022 | 09:25

**Authentication Details**

Identity Verification Details:  
Workflow ID: f76e8dc1-6a3c-436b-b58f-3932e1f015e0  
Workflow Name: DocuSign ID Verification  
Workflow Description: The signer will need to identify themselves with a valid government ID.  
Identification Method: Electronic ID  
Type of Electronic ID: BankID Sweden  
Transaction Unique ID: 2293a666-e1ca-5289-9eed-e4a0268a1d5d  
Country or Region of ID: SE  
Result: Passed  
Performed: 8/11/2022 | 09:24

Identity Verification Details:  
Workflow ID: f76e8dc1-6a3c-436b-b58f-3932e1f015e0  
Workflow Name: DocuSign ID Verification  
Workflow Description: The signer will need to identify themselves with a valid government ID.  
Identification Method: Electronic ID  
Type of Electronic ID: BankID Sweden  
Transaction Unique ID: a67f1700-1617-54d1-b49c-0459f0b96a85  
Country or Region of ID: SE  
Result: Failed - incorrect signer name  
Performed: 15/2/2023 | 16:18

**Electronic Record and Signature Disclosure:**

Accepted: 18/8/2020 | 09:22  
ID: 05810b5e-2963-481b-8578-fcc2c3037ece

2023030203155

### Signer Events

Anna Bergstrand  
anna.bergstrand@ingka.ikea.com

Board member

Security Level: Email, Account Authentication  
(None)

### Signature

DocuSigned by:  
*Anna Bergstrand*  
B89F1223554D4AD...

Signature Adoption: Pre-selected Style  
Using IP Address: 83.233.245.195

### Timestamp

Sent: 8/11/2022 | 09:25  
Resent: 11/11/2022 | 10:18  
Viewed: 11/11/2022 | 10:40  
Signed: 11/11/2022 | 10:40

### Authentication Details

Identity Verification Details:

Workflow ID: f76e8dc1-6a3c-436b-b58f-3932e1f015e0  
Workflow Name: DocuSign ID Verification  
Workflow Description: The signer will need to identify themselves with a valid government ID.  
Identification Method: Electronic ID  
Type of Electronic ID: BankID Sweden  
Transaction Unique ID: fa868ebe-cdc0-5221-8a74-8608e4b8c527  
Country or Region of ID: SE  
Result: Passed  
Performed: 11/11/2022 | 10:40

### Electronic Record and Signature Disclosure:

Accepted: 10/12/2020 | 15:02  
ID: 112517fc-221f-4c24-9bcc-25343c886a86

Lena Herder  
lena.herder@ingka.ikea.com  
Retail manager SE

ISFAB

Security Level: Email, Account Authentication  
(None)

DocuSigned by:  
*Lena Herder*  
ED0682E99F324B2...

Signature Adoption: Pre-selected Style  
Using IP Address: 146.247.176.10

Sent: 11/11/2022 | 10:40  
Resent: 14/11/2022 | 10:46  
Resent: 18/11/2022 | 08:03  
Viewed: 18/11/2022 | 13:37  
Signed: 18/11/2022 | 13:37

### Authentication Details

Identity Verification Details:

Workflow ID: f76e8dc1-6a3c-436b-b58f-3932e1f015e0  
Workflow Name: DocuSign ID Verification  
Workflow Description: The signer will need to identify themselves with a valid government ID.  
Identification Method: Electronic ID  
Type of Electronic ID: BankID Sweden  
Transaction Unique ID: 8465f15c-5367-56c9-9624-d2bf27af357b  
Country or Region of ID: SE  
Result: Passed  
Performed: 18/11/2022 | 13:37

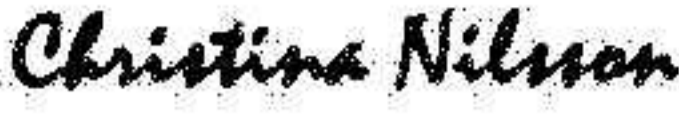
### Electronic Record and Signature Disclosure:

Accepted: 18/11/2022 | 13:37  
ID: 2df9088e-84a9-427c-af39-bab2d7211dbb

### Signer Events

Christina Nilsson  
christina.nilsson@kpmg.se  
KPMG AB  
Security Level: Email, Account Authentication  
(None)

### Signature

DocuSigned by:  
  
C16EB21737E04FD...

Signature Adoption: Pre-selected Style  
Using IP Address: 79.136.33.65

### Timestamp

Sent: 23/11/2022 | 08:05  
Resent: 28/11/2022 | 08:30  
Resent: 5/12/2022 | 11:32  
Resent: 8/12/2022 | 10:13  
Resent: 12/12/2022 | 10:18  
Resent: 19/12/2022 | 09:36  
Resent: 21/12/2022 | 14:51  
Resent: 27/12/2022 | 12:56  
Resent: 2/1/2023 | 08:48  
Resent: 9/1/2023 | 09:30  
Resent: 12/1/2023 | 08:12  
Resent: 16/1/2023 | 08:58  
Resent: 23/1/2023 | 09:30  
Resent: 25/1/2023 | 11:12  
Resent: 3/2/2023 | 10:55  
Resent: 8/2/2023 | 08:08  
Resent: 10/2/2023 | 08:36  
Resent: 14/2/2023 | 13:46  
Viewed: 15/2/2023 | 14:11  
Signed: 15/2/2023 | 14:12

### Authentication Details

#### Identity Verification Details:

Workflow ID: f76e8dc1-6a3c-436b-b58f-3932e1f015e0  
Workflow Name: DocuSign ID Verification  
Workflow Description: The signer will need to identify themselves with a valid government ID.  
Identification Method: Electronic ID  
Type of Electronic ID: BankID Sweden  
Transaction Unique ID: 3044603e-11e7-53c5-b5b1-b756e277cd7b  
Country or Region of ID: SE  
Result: Passed  
Performed: 23/11/2022 | 09:58

#### Identity Verification Details:

Workflow ID: f76e8dc1-6a3c-436b-b58f-3932e1f015e0  
Workflow Name: DocuSign ID Verification  
Workflow Description: The signer will need to identify themselves with a valid government ID.  
Identification Method: Electronic ID  
Type of Electronic ID: BankID Sweden  
Transaction Unique ID: 8063be99-d64d-54dd-8fdb-0695580ccf83  
Country or Region of ID: SE  
Result: Passed  
Performed: 31/1/2023 | 14:42

#### Identity Verification Details:

Workflow ID: f76e8dc1-6a3c-436b-b58f-3932e1f015e0  
Workflow Name: DocuSign ID Verification  
Workflow Description: The signer will need to identify themselves with a valid government ID.  
Identification Method: Electronic ID  
Type of Electronic ID: BankID Sweden  
Transaction Unique ID: 3358d612-605c-525c-81ca-1e27b3476488  
Country or Region of ID: SE  
Result: Passed  
Performed: 15/2/2023 | 14:11

### Electronic Record and Signature Disclosure:

Accepted: 11/1/2021 | 11:25  
ID: 4fe067af-506b-49cd-8d7f-e08c7d40fdbd

Jonas Nihlberg  
jonas.nihlberg@kpmg.se  
KPMG AB  
Security Level: Email, Account Authentication  
(None)

DocuSigned by:  
  
8F99AB04F483489...

Signature Adoption: Drawn on Device  
Using IP Address: 195.84.56.2

Sent: 18/11/2022 | 13:37  
Resent: 22/11/2022 | 10:03  
Viewed: 15/2/2023 | 14:25  
Signed: 15/2/2023 | 14:27

### Authentication Details

2023030203136

| Signer Events | Signature | Timestamp |
|---------------|-----------|-----------|
|---------------|-----------|-----------|

**Identity Verification Details:**

Workflow ID: f76e8dc1-6a3c-436b-b58f-3932e1f015e0  
Workflow Name: DocuSign ID Verification  
Workflow Description: The signer will need to identify themselves with a valid government ID.  
Identification Method: Electronic ID  
Type of Electronic ID: BankID Sweden  
Transaction Unique ID: 0dc57748-e37d-5433-b3cc-5ae3bf19c5df  
Country or Region of ID: SE  
Result: Passed  
Performed: 15/2/2023 | 14:25

**Electronic Record and Signature Disclosure:**

Accepted: 11/1/2021 | 13:57  
ID: 0f187026-9ffb-4654-b79f-9d6818e0194a

| In Person Signer Events | Signature | Timestamp |
|-------------------------|-----------|-----------|
|-------------------------|-----------|-----------|

| Editor Delivery Events | Status | Timestamp |
|------------------------|--------|-----------|
|------------------------|--------|-----------|

| Agent Delivery Events | Status | Timestamp |
|-----------------------|--------|-----------|
|-----------------------|--------|-----------|

| Intermediary Delivery Events | Status | Timestamp |
|------------------------------|--------|-----------|
|------------------------------|--------|-----------|

| Certified Delivery Events | Status | Timestamp |
|---------------------------|--------|-----------|
|---------------------------|--------|-----------|

| Carbon Copy Events | Status | Timestamp |
|--------------------|--------|-----------|
|--------------------|--------|-----------|

| Witness Events | Signature | Timestamp |
|----------------|-----------|-----------|
|----------------|-----------|-----------|

| Notary Events | Signature | Timestamp |
|---------------|-----------|-----------|
|---------------|-----------|-----------|

| Envelope Summary Events | Status | Timestamps |
|-------------------------|--------|------------|
|-------------------------|--------|------------|

|                     |                  |                    |
|---------------------|------------------|--------------------|
| Envelope Sent       | Hashed/Encrypted | 28/10/2022   09:12 |
| Envelope Updated    | Security Checked | 31/10/2022   13:33 |
| Envelope Updated    | Security Checked | 23/11/2022   08:05 |
| Envelope Updated    | Security Checked | 23/11/2022   08:05 |
| Envelope Updated    | Security Checked | 23/11/2022   08:05 |
| Envelope Updated    | Security Checked | 23/11/2022   08:05 |
| Envelope Updated    | Security Checked | 10/1/2023   08:37  |
| Certified Delivered | Security Checked | 15/2/2023   14:25  |
| Signing Complete    | Security Checked | 15/2/2023   14:27  |
| Completed           | Security Checked | 15/2/2023   14:27  |

| Payment Events | Status | Timestamps |
|----------------|--------|------------|
|----------------|--------|------------|

| Electronic Record and Signature Disclosure |
|--|
|--|

## **ELECTRONIC RECORD AND SIGNATURE DISCLOSURE**

From time to time, IKEA Legal SE (we, us or Company) may be required by law to provide to you certain written notices or disclosures. Described below are the terms and conditions for providing to you such notices and disclosures electronically through the DocuSign system. Please read the information below carefully and thoroughly, and if you can access this information electronically to your satisfaction and agree to this Electronic Record and Signature Disclosure (ERSD), please confirm your agreement by selecting the check-box next to 'I agree to use electronic records and signatures' before clicking 'CONTINUE' within the DocuSign system.

### **Getting paper copies**

At any time, you may request from us a paper copy of any record provided or made available electronically to you by us. You will have the ability to download and print documents we send to you through the DocuSign system during and immediately after the signing session and, if you elect to create a DocuSign account, you may access the documents for a limited period of time (usually 30 days) after such documents are first sent to you. After such time, if you wish for us to send you paper copies of any such documents from our office to you, you will be charged a \$0.00 per-page fee. You may request delivery of such paper copies from us by following the procedure described below.

### **Withdrawing your consent**

If you decide to receive notices and disclosures from us electronically, you may at any time change your mind and tell us that thereafter you want to receive required notices and disclosures only in paper format. How you must inform us of your decision to receive future notices and disclosure in paper format and withdraw your consent to receive notices and disclosures electronically is described below.

### **Consequences of changing your mind**

If you elect to receive required notices and disclosures only in paper format, it will slow the speed at which we can complete certain steps in transactions with you and delivering services to you because we will need first to send the required notices or disclosures to you in paper format, and then wait until we receive back from you your acknowledgment of your receipt of such paper notices or disclosures. Further, you will no longer be able to use the DocuSign system to receive required notices and consents electronically from us or to sign electronically documents from us.

### **All notices and disclosures will be sent to you electronically**

Unless you tell us otherwise in accordance with the procedures described herein, we will provide electronically to you through the DocuSign system all required notices, disclosures, authorizations, acknowledgements, and other documents that are required to be provided or made available to you during the course of our relationship with you. To reduce the chance of you inadvertently not receiving any notice or disclosure, we prefer to provide all of the required notices and disclosures to you by the same method and to the same address that you have given us. Thus, you can receive all the disclosures and notices electronically or in paper format through the paper mail delivery system. If you do not agree with this process, please let us know as described below. Please also see the paragraph immediately above that describes the consequences of your electing not to receive delivery of the notices and disclosures electronically from us.

**How to contact IKEA Legal SE:**

You may contact us to let us know of your changes as to how we may contact you electronically, to request paper copies of certain information from us, and to withdraw your prior consent to receive notices and disclosures electronically as follows:

To contact us by email send messages to: [helen.stendahl@ingka.ikea.com](mailto:helen.stendahl@ingka.ikea.com)

**To advise IKEA Legal SE of your new email address**

To let us know of a change in your email address where we should send notices and disclosures electronically to you, you must send an email message to us at [helen.stendahl@ingka.ikea.com](mailto:helen.stendahl@ingka.ikea.com) and in the body of such request you must state: your previous email address, your new email address. We do not require any other information from you to change your email address.

If you created a DocuSign account, you may update it with your new email address through your account preferences.

**To request paper copies from IKEA Legal SE**

To request delivery from us of paper copies of the notices and disclosures previously provided by us to you electronically, you must send us an email to [helen.stendahl@ingka.ikea.com](mailto:helen.stendahl@ingka.ikea.com) and in the body of such request you must state your email address, full name, mailing address, and telephone number. We will bill you for any fees at that time, if any.

**To withdraw your consent with IKEA Legal SE**

To inform us that you no longer wish to receive future notices and disclosures in electronic format you may:

- i. decline to sign a document from within your signing session, and on the subsequent page, select the check-box indicating you wish to withdraw your consent, or you may;
- ii. send us an email to [helen.stendahl@ingka.ikea.com](mailto:helen.stendahl@ingka.ikea.com) and in the body of such request you must state your email, full name, mailing address, and telephone number. We do not need any other information from you to withdraw consent.. The consequences of your withdrawing consent for online documents will be that transactions may take a longer time to process..

### **Required hardware and software**

The minimum system requirements for using the DocuSign system may change over time. The current system requirements are found here: <https://support.docusign.com/guides/signer-guide-signing-system-requirements>.

### **Acknowledging your access and consent to receive and sign documents electronically**

To confirm to us that you can access this information electronically, which will be similar to other electronic notices and disclosures that we will provide to you, please confirm that you have read this ERSD, and (i) that you are able to print on paper or electronically save this ERSD for your future reference and access; or (ii) that you are able to email this ERSD to an email address where you will be able to print on paper or save it for your future reference and access. Further, if you consent to receiving notices and disclosures exclusively in electronic format as described herein, then select the check-box next to 'I agree to use electronic records and signatures' before clicking 'CONTINUE' within the DocuSign system.

By selecting the check-box next to 'I agree to use electronic records and signatures', you confirm that:

- You can access and read this Electronic Record and Signature Disclosure; and
- You can print on paper this Electronic Record and Signature Disclosure, or save or send this Electronic Record and Disclosure to a location where you can print it, for future reference and access; and
- Until or unless you notify IKEA Legal SE as described above, you consent to receive exclusively through electronic means all notices, disclosures, authorizations, acknowledgements, and other documents that are required to be provided or made available to you by IKEA Legal SE during the course of your relationship with IKEA Legal SE.



# Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i IKEA Fastigheter AB, org. nr 556064-2174

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för IKEA Fastigheter AB för räkenskapsåret 2021-09-01—2022-08-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av IKEA Fastigheter ABs finansiella ställning per den 31 augusti 2022 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för räkenskapsåret enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till IKEA Fastigheter AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

### Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets förmåga att

fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen och verkställande direktören avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

### Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för IKEA Fastigheter AB för räkenskapsåret 2021-09-01—2022-08-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.



## Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till IKEA Fastigheter AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

## Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av bolagets egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets ekonomiska situation och att tillse att bolagets

organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

## Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.


Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda

ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Malmö 2023-02-15

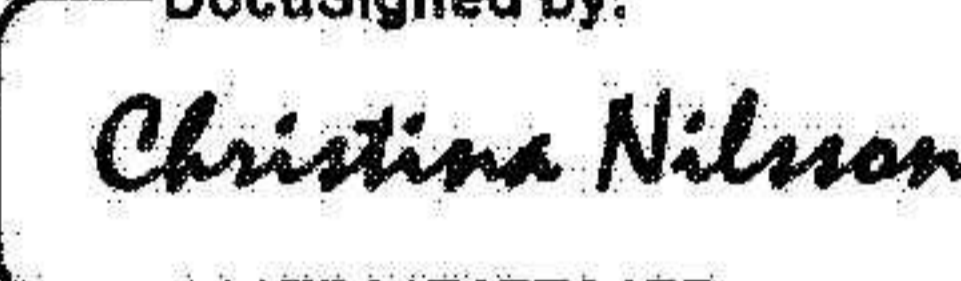
KPMG AB

DocuSigned by:  
  
 9F99AB04F4634B9...

Jonas Nihlberg

Auktoriserad revisor

Huvudansvarig revisor

DocuSigned by:  
  
 C16EB21737E04FD...

Christina Nilsson

Auktoriserad revisor

Fotokopians överensstämmelse  
 med originalet intygas:



Certificate Of Completion

Envelope Id: 00D960B82E7241009E8A3D1464AE01D4
Subject: Complete with DocuSign: IKEAFastigheterAB-RB-20210901-20220831.pdf
Source Envelope:
Document Pages: 2
Certificate Pages: 2
AutoNav: Enabled
Envelopeld Stamping: Enabled
Time Zone: (UTC+01:00) Amsterdam, Berlin, Bern, Rome, Stockholm, Vienna

Status: Completed

Envelope Originator:
Christina Nilsson
PO Box 50768
Malmö, SE -202 71
christina.nilsson@kpmg.se
IP Address: 194.218.30.242

Record Tracking

Status: Original
11/24/2022 11:16:47 AM
Holder: Christina Nilsson
christina.nilsson@kpmg.se

Location: DocuSign

Signer Events

Christina Nilsson
christina.nilsson@kpmg.se
KPMG AB
Security Level: Email, Account Authentication
(None)

Signature

DocuSigned by:
Christina Nilsson
C18EB21737E04FD...

Signature Adoption: Pre-selected Style
Using IP Address: 79.136.33.65

Timestamp

Sent: 11/24/2022 11:17:25 AM
Viewed: 2/15/2023 2:10:49 PM
Signed: 2/15/2023 2:10:54 PM

Authentication Details

Identity Verification Details:
Workflow ID: facedebc-e28d-4182-adbf-789fbd673b01
Workflow Name: DocuSign ID Verification
Workflow Description: The signer will need to identify themselves with a valid government ID.
Identification Method: Electronic ID
Type of Electronic ID: BankID Sweden
Transaction Unique ID: d2cb92ee-234d-58b2-be04-6347065f3a4b
Country or Region of ID: SE
Result: Passed
Performed: 2/15/2023 2:10:36 PM

Electronic Record and Signature Disclosure:
Not Offered via DocuSign

Jonas Nihlberg
jonas.nihlberg@kpmg.se
KPMG AB
Security Level: Email, Account Authentication
(None)

DocuSigned by:
Jonas Nihlberg
9F99AB04F4834B9...

Signature Adoption: Drawn on Device
Using IP Address: 195.84.56.2

Sent: 11/24/2022 11:17:24 AM
Viewed: 2/15/2023 2:41:28 PM
Signed: 2/15/2023 2:41:44 PM

Authentication Details

Identity Verification Details:
Workflow ID: facedebc-e28d-4182-adbf-789fbd673b01
Workflow Name: DocuSign ID Verification
Workflow Description: The signer will need to identify themselves with a valid government ID.
Identification Method: Electronic ID
Type of Electronic ID: BankID Sweden
Transaction Unique ID: 537c1e72-695f-5b16-9eb4-8299be72edf4
Country or Region of ID: SE
Result: Passed
Performed: 2/15/2023 2:41:14 PM

Electronic Record and Signature Disclosure:
Not Offered via DocuSign

In Person Signer Events

Signature

Timestamp

Editor Delivery Events

Status

Timestamp

2023030203159

**Agent Delivery Events**      **Status**      **Timestamp**

**Intermediary Delivery Events**      **Status**      **Timestamp**

**Certified Delivery Events**      **Status**      **Timestamp**

**Carbon Copy Events**      **Status**      **Timestamp**

**Witness Events**      **Signature**      **Timestamp**

**Notary Events**      **Signature**      **Timestamp**

**Envelope Summary Events**      **Status**      **Timestamps**

|                     |                  |                        |
|---------------------|------------------|------------------------|
| Envelope Sent       | Hashed/Encrypted | 11/24/2022 11:17:25 AM |
| Certified Delivered | Security Checked | 2/15/2023 2:41:28 PM   |
| Signing Complete    | Security Checked | 2/15/2023 2:41:44 PM   |
| Completed           | Security Checked | 2/15/2023 2:41:44 PM   |

**Payment Events**      **Status**      **Timestamps**