

Styrelsen och verkställande direktören för

IKEA Kållerød Utveckling AB

Org nr 559097-4910

får härmed avge

Årsredovisning

för räkenskapsåret 01 september 2021 - 31 augusti 2022

Innehåll:

Förvaltningsberättelse

Resultaträkning

Balansräkning

**Noter med redovisningsprinciper och
bokslutskommentarer**

Underskrifter

sida

2

4

5

7

13

FASTSTÄLLELSEINTYG

Undertecknad styrelseledamot intygar härmed

att dessa kopior av årsredovisning och revisionsberättelse
överensstämmer med originalen,

att resultaträkning och balansräkning har fastställts på årsstämman
2023-02-13 samt

att årsstämman beslöt godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

Älmhult 2023-02-13



Anders Lund

Styrelseledamot

Org nr 559097-4910

IKEA Källered Utveckling AB
Org nr 559097-4910

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.

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

Ägare
IKEA Källered Utveckling AB är ett helägt dotterföretag till IKEA Fastigheter AB.

Utveckling av företagets verksamhet, resultat och ställning

Ekonomisk översikt tkr	2020-09-01	2020-09-01	2019-09-01	2018-09-01	2017-09-01
	2021-08-31	2021-08-31	2020-08-31	2019-08-31	2018-08-31
Nettoomsättning	51 383	37 101	38 428	37 771	37 420
Resultat efter fin. poster	21 981	-14 312	25 858	26 009	26 740
Resultat efter fin. poster i % av omsättningen	43%	-39%	67%	69%	71%
Eget kapital	15 452	10 650	66 273	45 965	25 710
Balansomslutning	422 577	518 636	457 367	304 940	126 450
Räntabilitet på totalt kapital %	5%	-2%	7%	13%	22%
Räntabilitet på eget kapital %	134%	-29%	36%	57%	136%
Kassalikviditet %	4%	21%	20%	21%	18%
Soliditet %	4%	2%	14%	15%	20%
Investering mat.anl.tillgångar	11 533	67 440	131 168	146 499	5 443

Definitioner: se not 15

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har företaget ingått hyresavtal med närstående företag, avseende det atrium samt parkeringsplatser som färdigställts i anslutning till det nya IKEA varuhus som uppförts av närstående företag. Några andra väsentliga händelser under räkenskapsåret finns ej att rapportera.

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 låg risk i utvecklingen av företagets resultat och ställning.

Förväntad framtida utveckling samt väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Framtid
Utvecklingen av ny handels- och mötesplats, i anslutning till det nya IKEA varuhus som uppförts av närstående företag, förväntas fortsätta under kommande år.

Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer
Eftersom uthyrning till övervägande del sker till närstående företag bedöms risken för vakanser vara låg.

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.

I enlighet med koncernens finansieringspolicy sker upplåning till rörlig ränta.

2023030205901

IKEA Kållerød Utveckling AB

Org nr 559097-4910

Icke-finansiella upplysningar

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 Kållerød Utveckling AB bidrar till denna målsättning bland annat genom:

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

Specifikation över förändring i eget kapital

		Aktiekapital	Balanserat resultat inkl årets resultat
Ingående balans	2021-09-01	100	5 375
Årets resultat			2 655
Eget kapital	2022-08-31	100	8 030

Förslag till disposition av företagets vinst eller förlust

Styrelsen föreslår att fritt eget kapital, kronor 8 030 583, disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning	8 030 583
Summa	8 030 583

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

2023030205902

IKEA Källered Utveckling AB
Org nr 559097-4910

Resultaträkning

<i>Belopp i tkr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-09-01 2022-08-31</i>	<i>2020-09-01 2021-08-31</i>
	<i>1</i>		
Nettoomsättning	2, 5	51 383	37 101
Övriga rörelseintäkter		82	-
		51 465	37 101
Rörelsens kostnader	<i>3</i>		
Övriga externa kostnader	4	-6 067	-3 295
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	8	-19 873	-44 705
Övriga rörelsekostnader		-82	-
Rörelseresultat		25 443	-10 899
Resultat från finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-3 462	-3 413
Resultat efter finansiella poster		21 981	-14 312
Bokslutsdispositioner			
Koncernbidrag, erhållna		-	28 000
Koncernbidrag, lämnade		-16 000	-
Förändring av överavskrivningar		-2 637	-6 354
Resultat före skatt		3 344	7 334
Skatt på årets resultat	7	-689	-1 959
Årets resultat		2 655	5 375

IKEA Kållerød Utveckling AB
Org nr 559097-4910

Balansräkning

Belopp i tkr	Not	2022-08-31	2021-08-31
TILLGÅNGAR	1		
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	8	391 671	400 191
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	9	528	349
		392 199	400 540
Finansiella anläggningstillgångar			
Uppskjuten skattefordran	10	9 045	9 595
Andra långfristiga fordringar		6 313	-
		15 358	9 595
Summa anläggningstillgångar		407 557	410 135
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Fordringar hos koncernföretag		918	26 032
Aktuell skattefordran		14 092	4 117
Övriga fordringar	11	10	78 352
		15 020	108 501
Summa omsättningstillgångar		15 020	108 501
SUMMA TILLGÅNGAR		422 577	518 636

2023030205903

IKEA Kållerød Utveckling AB

Org nr 559097-4910

Balansräkning

<i>Belopp i tkr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-08-31</i>	<i>2021-08-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER	1		
<i>Eget kapital</i>	12		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		100	100
		100	100
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		5 375	-
Årets resultat		2 655	5 375
		8 030	5 375
		8 130	5 475
<i>Obeskattade reserver</i>			
Akkumulerade överavskrivningar	13	9 221	6 584
		9 221	6 584
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		486	3 469
Skulder till koncernföretag		404 261	501 999
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		479	1 108
		405 226	506 576
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		422 577	518 636

IKEA Kållerød Utveckling AB

Org nr 559097-4910

Noter

Belopp i tkr om Inget annat anges

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

IKEA Kållerød Utveckling AB med organisationsnummer 559097-4910 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 BFAR 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.

	Nyttjandeperiod
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
- Hyresgäst Anpassning	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 utrangeras. 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.

2023030205904

IKEA Kållerød Utveckling AB

Org nr 559097-4910

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.

Värdering av finansiella skulder

Finansiella skulder värderas till upplupet anskaffningsvärde. Utgifter som är direkt hänförliga till upptagande av lån korregerar 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.

IKEA Kållerød Utveckling AB

Org nr 559097-4910

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.

Intäker 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

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.

Koncernbidrag och aktieägartillskott

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

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.

2023030205905

IKEA Kållerød Utveckling AB

Org nr 559097-4910

Not 2 Nettoomsättning

	2021-09-01 2022-08-31	2020-09-01 2021-08-31
<i>Nettoomsättning per rörelsegren</i>		
Hysesintäkter	47 715	35 225
Fastighetsrelaterade tjänster	3 668	1 876
	<u>51 383</u>	<u>37 101</u>

Not 3 Anställda, personalkostnader och arvoden till styrelse

Företaget har under räkenskapsåret ej haft någon anställd personal och har ej utbetalat löner eller andra ersättningar.

	2021-09-01 2022-08-31 Andel kvinnor	2020-09-01 2021-08-31 Andel kvinnor
Styrelsen	0%	0%
Övriga ledande befattningshavare	-	-

Not 4 Arvode och kostnadsersättning till revisorer

	2021-09-01 2022-08-31	2020-09-01 2021-08-31
<i>KPMG</i>		
Revisionsuppdrag	-37	-36
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 företagets revisor att utföra samt rådgivning eller annat biträde som förädlas av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförandet av sådana övriga arbetsuppgifter.

Not 5 Operationell leasing

	2021-09-01 2022-08-31	2020-09-01 2021-08-31
Leasingavtal där företaget är leasegivare		
<i>Framtida minimileaseavgifter avseende icke uppsägningsbara operationella leasingavtal</i>		
Inom ett år	4 677	18 395
Mellan ett och fem år	4 677	-
	<u>9 354</u>	<u>18 395</u>

Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2021-09-01 2022-08-31	2020-09-01 2021-08-31
Räntekostnader, koncernföretag	-3 462	-3 413
Räntekostnader, övriga	-	-
	<u>-3 462</u>	<u>-3 413</u>

Not 7 Skatt på årets resultat

	2021-09-01 2022-08-31	2020-09-01 2021-08-31
Aktuell skattekostnad	-139	-10 114
Uppskjuten skatt	-550	8 155
	<u>-689</u>	<u>-1 959</u>

Avstämning av effektiv skatt

	2021-09-01 2022-08-31 Belopp	2020-09-01 2021-08-31 Belopp
Resultat före skatt	3 344	7 334
Skatt enligt gällande skattesats för moderföretaget	20,6% -689	21,4% -1 570
Ej avdragsgilla kostnader	0,0% -	1,0% -73
Effekt av ändrade skattesatser/och skatteregler	0,0% -	4,3% -317
Redovisad effektiv skatt	20,6% -689	26,7% -1 959

IKEA Kållerød Utveckling AB
Org nr 559097-4910

Not 8 Byggnader och mark

	2022-08-31	2021-08-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	457 933	74 305
Nyanskaffningar	11 353	67 363
Omklassificeringar	-	316 265
	469 286	457 933
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
Vid årets början	-20 194	-13 037
Årets avskrivning	-19 873	-7 157
	-40 067	-20 194
<i>Akkumulerade nedskrivningar</i>		
Vid årets början	-37 548	-
Årets nedskrivningar	-	-37 548
	-37 548	-37 548
Redovisat värde vid årets slut	391 671	400 191
Varav mark	2022-08-31	2021-08-31
Akkumulerade anskaffningsvärden	19 789	19 789
Redovisat värde vid årets slut	19 789	19 789

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

Not 9 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2022-08-31	2021-08-31
Vid årets början	349	316 537
Omklassificeringar	-	-316 265
Investeringar	179	77
Redovisat värde vid årets slut	528	349

Not 10 Uppskjuten skatt

	Redovisat värde	2022-08-31 Skattemässigt värde	Temporär skillnad
<i>Väsentliga temporära skillnader</i>			
Byggnad och markanläggning	350 987	394 896	-43 909
	350 987	394 896	-43 909
		2022-08-31 Uppskjuten skattefordran	2022-08-31 Uppskjuten skatteskuld
<i>Väsentliga temporära skillnader</i>			Netto
Byggnad och markanläggning	9 045	-	9 045
Uppskjuten skattefordran/skuld (netto)	9 045	-	9 045
		2021-08-31 Redovisat värde	2021-08-31 Skattemässigt värde
<i>Väsentliga temporära skillnader</i>			Temporär skillnad
Byggnad och markanläggning	357 142	403 720	-46 578
	357 142	403 720	-46 578
		2021-08-31 Uppskjuten skattefordran	2021-08-31 Uppskjuten skatteskuld
<i>Väsentliga temporära skillnader</i>			Netto
Byggnad och markanläggning	9 595	-	9 595
Uppskjuten skattefordran/skuld (netto)	9 595	-	9 595

IKEA Kållerød Utveckling AB

Org nr 559097-4910

Not 11 Kortfristiga fordringar

	2022-08-31	2021-08-31
Mervärdesskatt	8	77 936
Övriga fordringar	2	416
	10	78 352

Not 12 Antal aktier och kvotvärde

	2022-08-31	2021-08-31
Antal aktier	1 000	1 000
Kvotvärde i kr	100	100

Not 13 Ackumulerade överavskrivningar

	2022-08-31	2021-08-31
Inventarier, verktyg och installationer	9 221	6 584
	9 221	6 584

Not 14 Koncernuppgifter

IKEA Kållerød Utveckling AB är helägt dotterföretag till IKEA Fastigheter AB, org nr 556064-2174 med säte i Älmhult, Sverige 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, vilken finns att tillgå hos holländska handelskammaren.

Inköp och försäljning inom koncernen

Av företagets totala inköp och försäljning mätt i kronor avser 20 % (32,3 %) av inköpen och 100 % (100 %) av försäljningen andra företag inom hela den företagsgrupp som företaget tillhör.

Not 15 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.

Soliditet:

Redovisat justerat eget kapital i relation till balansomslutning.

Not 16 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	2022-08-31	2021-08-31
Ställda säkerheter	Inga	Inga
Eventalförpliktelser	Inga	Inga

Not 17 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Några väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång finns ej att rapportera

IKEA Källered Utveckling AB
Org nr 559097-4910

Not 18 Förslag till disposition av företagets vinst eller förlust

	2022-08-31	2021-08-31
Styrelsen föreslår att fritt eget kapital, kronor 8 030 583, disponeras enligt följande:		
Balanseras i ny räkning	8 030 583	5 375 411
	8 030 583	5 375 411

Älmhult 2022-10-25

DocuSigned by:
Anders Lundh
3D09D2D8A6A46C
Anders Lundh
Ordförande

DocuSigned by:
Björn Nilsson
C558DB04713441
Björn Nilsson

DocuSigned by:
Lars Landén
3C06A2B3500A40F
Lars Landén
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats 29/11/2022

KPMG AB

DocuSigned by:
Jonas Nilberg
0F89A804F4B3498
Jonas Nilberg
Auktoriserad revisor
Huvudansvarig revisor

DocuSigned by:
Christina Nilsson
C16EB21737E04F0
Christina Nilsson
Auktoriserad revisor

Fotokopians överensstämmelse
med originalet intygas:

Anders Nilsson

2023030205907

Signer Events

Björn Nilsson

bjorn.nilsson2@ingka.com

Project Development Manager

Security Level: Email, Account Authentication
(None)

Signature

DocuSigned by:

4C558DBC4713441...

Signature Adoption: Pre-selected Style
Using IP Address: 192.71.69.48

Timestamp

Sent: 8/11/2022 | 09:17

Viewed: 9/11/2022 | 08:53

Signed: 9/11/2022 | 08:53

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: 7947766b-8a06-52b2-af2a-cf45f2eb0f3d

Country or Region of ID: SE

Result: Passed

Performed: 9/11/2022 | 08:52

Electronic Record and Signature Disclosure:

Accepted: 4/9/2020 | 11:01

ID: ad240d2b-2fc1-47a4-8a18-9761002ad2c2

Christina Nilsson

christina.nilsson@kpmg.se

KPMG AB

Security Level: Email, Account Authentication
(None)

DocuSigned by:

C16EB21737E04FD...

Signature Adoption: Pre-selected Style
Using IP Address: 195.84.56.2

Sent: 23/11/2022 | 08:06

Resent: 28/11/2022 | 08:30

Viewed: 29/11/2022 | 09:07

Signed: 29/11/2022 | 09:07

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: 395bb49f-308b-5f4a-aeaa-a087a6c6ecbb

Country or Region of ID: SE

Result: Passed

Performed: 29/11/2022 | 09:07

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:

9F99AB04F4834B9...

Signature Adoption: Drawn on Device
Using IP Address: 195.84.56.2

Sent: 9/11/2022 | 08:53

Resent: 11/11/2022 | 10:19

Resent: 16/11/2022 | 14:56

Resent: 22/11/2022 | 10:03

Resent: 29/11/2022 | 09:07

Viewed: 29/11/2022 | 09:17

Signed: 29/11/2022 | 09:20

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: c4938613-a379-573d-8c08-2e1d5f829035

Country or Region of ID: SE

Result: Passed

Performed: 29/11/2022 | 09:17

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 09:03
Certified Delivered	Security Checked	29/11/2022 09:17
Signing Complete	Security Checked	29/11/2022 09:20
Completed	Security Checked	29/11/2022 09:20
Payment Events	Status	Timestamps
Electronic Record and Signature Disclosure		

2023030205909

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

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 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 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 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 Kållerød Utveckling AB, org. nr 559097-4910

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för IKEA Kållerød Utveckling 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 Kållerød Utveckling ABs finansiella ställning per den 31 augusti 2022 och av dess finansiella resultat 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 Kållerød Utveckling 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 Kållerød Utveckling 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 Källered Utveckling 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 2022-11-29

KPMG AB

DocuSigned by:

 9F99AB04F4834B9...
 Jonas Nihlberg

Auktoriserad revisor
 Huvudansvarig revisor

DocuSigned by:

 C16EB21737E04FD...
 Christina Nilsson
 Auktoriserad revisor

Fotokopians överensstämmelse
 med originalet intygas:



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 11:09:57 AM
Certified Delivered	Security Checked	11/29/2022 9:21:23 AM
Signing Complete	Security Checked	11/29/2022 9:21:41 AM
Completed	Security Checked	11/29/2022 9:21:41 AM
Payment Events	Status	Timestamps