



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 920 875 815
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: I K LYKKE EIENDOM AS
Forretningsadresse: Munkegata 48
7011 TRONDHEIM

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Morselskap i konsern: Ja
Konsernregnskap lagt ved: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Nei
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Merete Lille
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 29.04.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

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

Brønnøysundregistrene, 15.06.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt	9	26 606 621	41 742 481
Sum inntekter		26 606 621	41 742 481
Kostnader			
Lønnskostnad	10	3 357 115	2 858 037
Avskrivning	2, 3	9 656 845	12 729 084
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	3		
Annen driftskostnad		10 107 449	7 903 463
Sum kostnader		23 121 410	23 490 584
Driftsresultat		3 485 211	18 251 897
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt fra investering i datterselskap		16 803 282	13 814 295
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	12	4 043 797	4 705 017
Annen renteinntekt		872 648	967 133
Annen finansinntekt		26 293 304	513 986
Sum finansinntekter		48 013 031	20 000 432
Nedskrivning av finansielle anleggsmidler	4		59 692 303
Rentekostnad til foretak i samme konsern	12	163 824	-19 685
Annen rentekostnad		13 874 445	14 581 765
Annen finanskostnad		4 500	
Sum finanskostnader		14 042 769	74 254 384
Netto finans		33 970 262	-54 253 952
Ordinært resultat før skattekostnad		37 455 474	-36 002 055
Skattekostnad på ordinært resultat	8	2 459 571	5 101 760
Ordinært resultat etter skattekostnad		34 995 903	-41 103 815
Årsresultat		34 995 903	-41 103 815
Årsresultat etter minoritetsinteresser		34 995 903	-41 103 815



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Totalresultat		34 995 903	-41 103 815
Overføringer og disponeringer			
Ordinært utbytte		30 000	
Avsatt til annen egenkapital		34 965 903	1 302 548
Overført fra overkurs			-42 406 363
Sum overføringer og disponeringer	1	34 995 903	-41 103 815



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Forskning, utvikling, konsesjoner, goodwill o.l.	2	31 348	40 304
Utsatt skattefordel	8	5 735 604	3 868 427
Sum immaterielle eiendeler		5 766 952	3 908 731
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	3	149 415 492	218 333 839
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner o.l.	3	1 026 561	4 736 910
Sum varige driftsmidler		150 442 054	223 070 750
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	4	323 980 483	274 431 949
Lån til foretak i samme konsern	6	140 083 207	159 643 902
Investeringer i tilknyttet selskap	5	1 304 036	1 304 036
Investeringer i aksjer og andeler		85 000	85 000
Obligasjoner og andre fordringer	6		504 539
Sum finansielle anleggsmidler		465 452 726	435 969 426
Sum anleggsmidler		621 661 732	662 948 907
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		5 539 602	12 102 581
Konsernfordringer		28 310 500	13 832 944
Andre kortsiktige fordringer		134 964	171 857
Sum fordringer		33 985 066	26 107 382
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	11	24 723 826	1 033 887
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		24 723 826	1 033 887
Sum omløpsmidler		58 708 892	27 141 269



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
SUM EIENDELER		680 370 624	690 090 176
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital (1 aksjer á kr 76 002)	7	76 002	100 000
Overkurs		171 084 676	228 996 993
Annen innskutt egenkapital		8 823 157	
Sum innskutt egenkapital	1	179 983 835	229 096 993
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		33 022 655	
Sum opptjent egenkapital	1	33 022 655	
Sum egenkapital	1	213 006 491	229 096 993
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6	308 530 876	328 626 948
Langsiktig konserngjeld	6	59 414 622	28 235 902
Øvrig langsiktig gjeld		59 082 913	57 659 019
Sum annen langsiktig gjeld		427 028 411	414 521 868
Sum langsiktig gjeld		427 028 411	414 521 868
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		120 370	2 812 563
Leverandørgjeld		1 253 560	949 428
Betalbar skatt		312 487	
Skyldige offentlige avgifter		1 843 747	2 362 125
Konserngjeld		35 396 405	39 273 247
Annen kortsiktig gjeld		1 409 152	1 073 952
Sum kortsiktig gjeld		40 335 721	46 471 314



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Sum gjeld		467 364 132	460 993 182
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		680 370 623	690 090 175



Til generalforsamlingen i I K Lykke Eiendom AS

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert I K Lykke Eiendom AS' årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap og kontantstrømpoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2021, og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

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

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

PricewaterhouseCoopers AS, Brattørkaia 17B, Postboks 6365 Torgard, NO-7492 Trondheim
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap

Uavhengig revisors beretning - I K Lykke Eiendom AS



Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:
<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

Trondheim, 29. april 2022
PricewaterhouseCoopers AS

Ronny Lysmen
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

(2)



 Securely signed with Brevio

Revisjonsberetning

Signers:

Name	Method	Date
Lysmen, Ronny	BANKID_MOBILE	2022-04-29 10:29

This document package contains:

- Closing page (this page)
- The original document(s)
- The electronic signatures. These are not visible in the document, but are electronically integrated.



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.



Resultatregnskap 01.01. - 31.12.			
I K Lykke Eiendom AS			
Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2021	2020
Driftsinntekter			
Annen driftsinntekt	9	26 606 621	41 742 481
Sum driftsinntekter		26 606 621	41 742 481
Driftskostnader			
Lønnskostnad	10	3 357 115	2 858 037
Avskrivning	2, 3	9 656 845	12 729 084
Annen driftskostnad		10 107 449	7 903 463
Sum driftskostnader		23 121 410	23 490 584
Driftsresultat		3 485 212	18 251 897
Finansposter			
Inntekt fra investering i datterselskap		16 803 282	13 814 295
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	12	4 043 797	4 705 017
Annen renteinntekt		872 648	967 133
Annen finansinntekt		26 293 304	513 986
Nedskrivning av finansielle anleggsmidler	4	0	-59 692 303
Rentekostnad til foretak i samme konsern	12	-163 824	19 685
Annen rentekostnad		-13 874 445	-14 581 765
Annen finanskostnad		-4 500	0
Sum finansposter		33 970 262	-54 253 952
Ordinært resultat før skattekostnad		37 455 474	-36 002 055
Skattekostnad på ordinært resultat	8	2 459 571	5 101 760
Årsresultat		34 995 903	-41 103 815
Disponeringer og overføringer			
Foreslått utbytte		30 000	0
Avsatt til annen egenkapital		34 965 903	1 302 548
Overført fra overkurs		0	-42 406 363
Sum disponeringer og overføringer	1	34 995 903	-41 103 815



Balanse pr. 31.12.			
I K Lykke Eiendom AS			
EIENDELER	Note	2021	2020
Anleggsmidler			
Forskning, utvikling, konsesjoner, goodwill o.l.	2	31 348	40 304
Utsatt skattefordel	8	5 735 604	3 868 427
Sum immaterielle eiendeler		5 766 952	3 908 731
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	3	149 415 492	218 333 839
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner o.l.	3	1 026 561	4 736 910
Sum varige driftsmidler		150 442 054	223 070 750
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i datterselskap	4	323 980 483	274 431 949
Lån til foretak i samme konsern	6	140 083 207	159 643 902
Investeringer i tilknyttet selskap	5	1 304 036	1 304 036
Investeringer i aksjer og andeler		85 000	85 000
Obligasjoner og andre fordringer	6	0	504 539
Sum finansielle anleggsmidler		465 452 726	435 969 426
Sum anleggsmidler		621 661 731	662 948 906
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer		5 539 602	12 102 581
Konsernfordringer		28 310 500	13 832 944
Andre kortsiktige fordringer		134 964	171 857
Sum fordringer		33 985 066	26 107 382
Bankinnskudd, kontanter o.l.	11	24 723 826	1 033 887
Sum omløpsmidler		58 708 892	27 141 269
Sum eiendeler		680 370 623	690 090 176



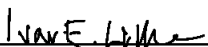
Balanse pr. 31.12.			
I K Lykke Eiendom AS			
EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2021	2020
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital (1 aksjer á kr 76 002)	7	76 002	100 000
Overkurs		171 084 676	228 996 993
Annen innskutt egenkapital		8 823 157	0
Sum innskutt egenkapital	1	179 983 835	229 096 993
Annen egenkapital		33 022 655	0
Sum opptjent egenkapital	1	33 022 655	0
Sum egenkapital	1	213 006 491	229 096 993
Gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6	308 530 876	328 626 948
Konserngjeld	6	59 414 622	28 235 902
Øvrig langsiktig gjeld		59 082 913	57 659 019
Sum annen langsiktig gjeld		427 028 411	414 521 868
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		120 370	2 812 563
Leverandørgjeld		1 253 560	949 428
Betalbar skatt		312 487	0
Skyldige offentlige avgifter		1 843 747	2 362 125
Konserngjeld		35 396 405	39 273 247
Annen kortsiktig gjeld		1 409 152	1 073 952
Sum kortsiktig gjeld		40 335 721	46 471 314
Sum gjeld		467 364 132	460 993 183
Sum gjeld og egenkapital		680 370 623	690 090 176
I K Lykke Eiendom AS		Side 3	



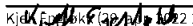
Balanse pr. 31.12.

I K Lykke Eiendom AS

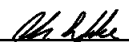
Trondheim, 29.04.2022


Ivar Edvard Lykke (29. apr. 2022 12:25 GMT+2)

Ivar Edvard Lykke
styremedlem


Kjell Engløkk (29. apr. 2022 12:15 GMT+2)

Kjell Engløkk
styremedlem


Christian Lykke (29. apr. 2022 12:06 GMT+2)

Christian Lykke
styreleder


Erik Fremstad

Erik Fremstad
daglig leder



I. K. Lykke Eiendom AS

KONTANTSTRØMOPPSTILLING

	2021	2020
Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter		
Resultat før skattekostnad	37 455 474	-36 002 055
Periodens betalte skatt	-340 261	0
Tap/gevinst ved salg av eiendeler	-23 841 382	-113 986
Ordinære avskrivninger	9 656 845	12 729 084
Nedskrivninger	0	59 692 303
Endring i kundefordringer	6 562 979	7 192 969
Endring i leverandørgjeld	304 132	-132 663
Endring i andre tidsavgrensingsposter	997 138	-3 538 911
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	30 794 925	39 826 741
Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter		
Innbetalinger ved salg av varige driftsmidler	5 500 000	0
Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler	-5 254 518	-2 525 358
Innbetalinger på lånefordringer konsern	16 394 879	0
Utbetaling på lånefordring konsern	0	-7 962 925
Innbetalinger ved salg av aksjer og andeler i andre foretak	28 553 304	937 400
Utbetalinger ved kjøp av aksjer og andeler i andre foretak, samt konsernbidrag til DS	-6 344 294	-31 889 532
Innbetalinger på andre lånefordringer	504 539	0
Utbetalinger på andre lånefordringer	0	-22 018
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	39 353 911	-41 462 433
Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter		
Innbetalinger ved opptak av ny gjeld	33 059 962	25 959 257
Avdrag langsiktig gjeld	-51 732 140	-20 192 513
Utbetalinger gjeld konsernselskaper	0	-10 163 523
Netto utbetaling kassekreditt	-2 692 193	-6 861 409
Utbetalinger av konsernbidrag til morselskap	-25 094 527	-1 669 934
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	-46 458 897	-12 928 122
Netto endring i kontanter	23 689 939	-14 563 814
Kontantbeholdning 01.01	1 033 887	15 597 701
Kontantbeholdning 31.12	24 723 826	1 033 887
Spesifikasjon av kontantbeholdningen ved periodens slutt		
Bankinnskudd, kontanter og lignende	24 723 826	-26 853 427



I. K. Lykke Eiendom AS

Noter til regnskapet for 2021

Regnskapsprinsipper

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

Salgsinntekter

Tjenester inntektsføres i takt med utførelsen. Det vesentligste av konsernets inntekter er utleie av fast eiendom, leieinntekter inntektsføres løpende i takt med inngåtte leiekontrakter.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Fordringer klassifiseres som omløpsmidler hvis de skal tilbakebetales i løpet av ett år etter utførelsespunktet. For gjeld er analoge kriterier lagt til grunn.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost. Varige anleggsmidler som forringes i verdi avskrives lineært over forventet økonomisk levetid. Anleggsmidlene nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld i norske kroner med unntak av andre avsetninger balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes forventede levetid dersom de har antatt levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 15.000. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader. Påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet. Skillet mellom vedlikehold og påkostning/forbedring regnes i forhold til driftsmidlets stand ved kjøp av driftsmidlet.

Datterselskaper og tilknyttede selskaper

Datterselskap (DS) og tilknyttede selskap (TS) er vurdert etter kostmetoden. Kostprisen økes når midler tilføres ved kapitalutvidelse, eller når det gis konsernbidrag til datterselskap. Mottatte utdelinger resultatføres i utgangspunktet som inntekt. Utdelinger som overstiger andel av opptjent egenkapital etter kjøpet føres som reduksjon av anskaffelseskost. Utbytte/konsernbidrag fra datterselskap/tilknyttet selskap regnskapsføres det samme året som datterselskapet avsetter beløpet. Utbytte fra andre selskaper regnskapsføres som finansinntekt når det er vedtatt.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

Pensjoner

Selskapet har en innskuddsbasert pensjonsordning som tilfredsstiller kravene i lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Ved innskuddsplaner betaler selskapet innskudd til et forsikringselskap. Selskapet har ingen ytterligere betalingsforpliktelse etter at innskuddene er betalt. Innskuddene regnskapsføres som lønnskostnad.

Skatt

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

Skattereduksjon ved avgitt konsernbidrag, og skatt på mottatt konsernbidrag som føres til reduksjon av kostpris eller direkte mot egenkapitalen, føres direkte mot skatt i balansen (mot betalbar skatt hvis konsernbidraget har virkning på betalbar skatt og mot utsatt skatt hvis konsernbidraget har virkning på utsatt skatt).

Kontantstrømoppstilling

Kontantstrømoppstillingen utarbeides etter den indirekte metoden. Kontanter og kontantekvivalenter omfatter kontanter, bankinnskudd og andre kortsiktige, likvide plasseringer som umiddelbart og med uvesentlig kursrisiko kan konverteres til kjente kontantbeløp og med forfallsdato kortere enn tre måneder fra anskaffelsesdato.



I. K. Lykke Eiendom AS

Noter til regnskapet for 2021

Note 1 Egenkapital

Årets endring i egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen egenkapital	Annen innskutt egenkapital	Sum
Egenkapital 01.01	100 000	228 996 993	-	-	229 096 993
Årets resultat	-	-	34 995 903	-	34 995 903
Mottatt konsernbidrag	-	-	-	8 823 157	8 823 157
Fisjoneffekt	-23 998	-57 912 317	-1 943 247	-	-59 879 562
Tilleggsutbytte	-	-	-30 000	-	-30 000
Egenkapital 31.12	76 002	171 084 676	33 022 655	8 823 157	213 006 491

Note 2 Immaterielle eiendeler

	Rettigheter	Sum
Anskaffelseskost 01.01	89 300	89 300
Tilgang kjøpte immaterielle eiendeler	-	-
Avgang immaterielle eiendeler	-	-
Anskaffelseskost 31.12	89 300	89 300
Akkumulerte avskrivninger 31.12	-	-
Akkumulerte nedskrivninger 31.12	57 953	57 953
Balanseført verdi 31.12	31 348	31 348
Årets avskrivninger	8 956	8 956
Økonomisk levetid	5-10 år	

Selskapet benytter lineære avskrivninger for leierettigheter

Note 3 Varige driftsmidler

Varige driftsmidler	Prosjekter i arbeid	Bygg	Teknisk installasjon	Tomter	Driftsløse og inventar	Sum varige driftsmidl.
Anskaffelseskost 01.01	1 163 985	239 107 498	95 736 697	18 910 699	9 564 127	364 483 005
Tilgang	750 665	1 074 520	-	3 365 886	63 647	5 254 718
Avgang	-1 183 534	-8 818 513	-	-200 000	-43 852	-10 245 899
Avgang ved fisjon	-552 941	-51 922 567	-18 354 450	-9 786 416	-4 122 988	-84 739 362
Anskaffelseskost 31.12	178 174	179 440 938	77 382 247	12 290 169	5 460 934	359 491 824
Akkumulerte avskrivninger 31.12	-	52 703 816	66 994 048	-	4 363 675	124 061 538
Akkumulerte nedskrivninger 31.12	-	-	-	-	248 871	248 871
Balanseført verdi pr. 31.12	178 174	126 737 123	10 388 200	12 290 169	848 388	150 442 054
Årets avskrivning	-	4 105 914	5 197 377	-	344 598	9 647 889
Årets nedskrivninger	-	-	-	-	-	-
Forventet økonomisk levetid		50 år	10 år		5-20 år	

Prosjekter i arbeid og tomter avskrives ikke.



I. K. Lykke Eiendom AS

Noter til regnskapet for 2021

Note 4 Datterselskaper

Selskap	Resultat	Egenkapital	Forretnings- kontor	Eier- og stemmeandel
AS Lykkegården	4 004 670	21 092 497	Trondheim	93,6 %
Axel Stigum Eiendom AS	-43 368	1 465 607	Trondheim	100,0 %
Butikkeiendom Møre AS	6 247 005	112 263 974	Molde	100,0 %
Butikkeiendom Vest AS	-6 622 589	584 566	Bergen	100,0 %
Fjordgata 10 Porsgrunn AS	42 450	2 371 470	Trondheim	100,0 %
Gimse Eiendom Melhus AS	13 012 402	12 036 628	Trondheim	100,0 %
Glassverktomta Moss AS	-214 260	29 095 502	Trondheim	100,0 %
Holumporten AS	118 851	100 000	Trondheim	100,0 %
Hyllavegen Røra AS	163 511	316 514	Trondheim	100,0 %
Kaptein Roosensvei 6 AS	71 698	887 981	Trondheim	100,0 %
Mosenteret AS	257 715	9 593 249	Rana	100,0 %
Nyveien Eiendom AS	81 017	-361 704	Oppdal	50,0 %
Slettebakken Eiendom AS	-749 079	6 846 804	Trondheim	100,0 %
Stange Eiendom AS	377 209	1 742 726	Trondheim	100,0 %
Torstykket Molde AS	-24 315	4 022 808	Trondheim	100,0 %
Øvre Flatåsveg 4A AS	13 008	2 396 960	Trondheim	50,0 %
Myra Nærserter AS	-108 145	30 000	Trondheim	100,0 %
Myra Nærserter Bolig AS	-3 774	30 000	Trondheim	100,0 %
Bogøy Handelseiendom AS	-67 469	-43 039	Trondheim	50,0 %
AS Michaelsen & Søn	403 896	2 792 089	Bogen i Ofoten	100,0 %
Gimsetoppen Bolig AS	-59 008	16 965 422	Trondheim	85,0 %

Investeringene regnskapsføres etter kostmetoden, se regnskapsprinsipper.

Note 5 Tilknyttede selskaper

Selskap	Resultat	Egenkapital	Forretnings- kontor	Eier- og stemmeandel
Devlegården AS	988 595	5 076 957	Trondheim	30 %
Nordåsveien 1 AS	1 320 882	3 097 918	Trondheim	40 %

Investeringene regnskapsføres etter kostmetoden, se regnskapsprinsipper.



I. K. Lykke Eiendom AS

Noter til regnskapet for 2021

Note 6 Gjeld og fordringer

Gjeld som forfaller senere enn 5 år	2021	2020
Gjeld til kredittinstitusjoner	184 959 108	227 664 385
Gjeld til foretak i samme konsern	0	0
Sum	184 959 108	227 664 385

Fordringer som forfaller senere enn ett år	2021	2020
Lån til foretak i samme konsern	140 083 207	159 643 902
Andre langsiktige fordringer	0	504 539
Sum	140 083 207	151 859 681

	2021	2020
Gjeld sikret ved pant	308 530 876	328 626 948

Bokført verdi av eiendeler stillet som sikkerhet for pantegjeld:

Bygg	126 737 123	178 993 486
Driftsløsere	848 388	3 572 926
Pantsatte fordringer	140 083 207	159 643 902
Aksjer	76 848 231	111 496 628

I. K. Lykke Eiendom har stilt selvskyldnerkausjon for ethvert mellomværende underkonsernet Butikkeiendom Vest har i forbindelse med bankgjeld.

Det er i tillegg etablert krysspant mellom datterselskapene og morselskapet for finansiering og trekkrettigheter morselskapet har.

Selskapet har 9 renteswapavtaler som er inngått med Danske Bank og Sparebank 1 SMN. Renteswapene er kontantstrømsikringer av langsiktig gjeld og virkelig verdi av avtalene er ikke balanseført.

Valuta	Bank	Hovedstol		Utløp	Markedsverdi	
		31.12	Solgt			31.12
NOK	Danske Bank	80 000 000	Flytende rente	Fast rente	31.12.2027	-4 122 729
NOK	Danske Bank	20 000 000	Flytende rente	Fast rente	05.04.2030	847 654
NOK	SMN	76 500 000	Flytende rente	Fast rente	09.08.2024	-1 645 073
NOK	SMN	13 500 000	Flytende rente	Fast rente	15.07.2025	-266 485
NOK	SMN	65 830 000	Flytende rente	Fast rente	02.01.2026	-474 340
Inngåtte avtaler som ikke har begynt å løpe per 31.12.2021:						
NOK	SMN	20 000 000	Flytende rente	Fast rente	03.01.2033	888 880
NOK	SMN	100 000 000	Flytende rente	Fast rente	02.01.2034	-4 456 206
NOK	SMN	150 000 000	Flytende rente	Fast rente	02.01.2034	-1 301 038
NOK	Danske Bank	25 000 000	Flytende rente	Fast rente	02.01.2034	266 022
Sum						-10 263 313



I. K. Lykke Eiendom AS

Noter til regnskapet for 2021

Note 7 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen på kr 100.000 består av 1 aksje á kr 100.000.
Alle aksjer har like rettigheter

Oversikt over de største aksjonærene 31.12.2020	Antall aksjer	Eierandel
I. K. Lykke Eiendom Holding AS	1	100 %
Sum	1	100 %

Konsernregnskap utarbeides av morselskapet I. K. Lykke Eiendom Holding AS orgnr. 920 875 807.

Konsernregnskap fås utlevert ved henvendelse hos I. K. Lykke AS, Munkegata 48, 7011 Trondheim.

Note 8 Skatt

Beregning av utsatt skatt og endring i utsatt skatt

	2021	2020
<i>Oversikt over midlertidige forskjeller</i>		
<i>Positive midlertidige forskjeller</i>		
Gevinst- og tapskonto	8 586 668	17 495 462
Sum positive midlertidige forskjeller	8 586 668	17 495 462

Negative midlertidige forskjeller som er utlignet

Utestående fordringer	-1 353 327	-1 279 500
Våre driftsmidler	-30 336 109	-33 799 719
Sum neg. midlertidige forskjeller som er utlignet	-31 689 436	-35 079 219

Andre endringer	-2 968 160	-
Forskjeller som ikke inngår i grunnlag for utsatt skatt	-	-
Grunnlag for utsatt skatt/skattefordel i balansen	-26 070 928	-17 583 757

Utsatt skatt/skattefordel og endring i utsatt skatt

22 % utsatt skatt/skattefordel	-5 735 604	-3 868 427
Herav ikke balanseført	-	-
Utsatt skatt/skattefordel i balansen	-5 735 604	-3 868 427

	2021	2020
<i>Endring utsatt skatt i resultatregnskapet</i>		
Endring i utsatt skatt/skattefordel i følge balansen	-1 867 178	424 484
Fisjonseffekt	-295 081	0
Endring utsatt skatt i resultatregnskapet	-2 162 259	424 484



I. K. Lykke Eiendom AS

Noter til regnskapet for 2021

<i>Betalbar skatt</i>	2021	2020
Resultat før skattekostnad	37 455 474	-36 002 055
Permanente forskjeller	-26 274 475	45 377 577
Grunnlag for årets skattekostnad	11 180 999	9 375 522
Endring i midlertidige forskjeller	6 940 535	6 888 044
Endring i midlertidige forskjeller som følger av fisjon	1 341 277	0
Grunnlag for betalbar skatt (i skattekostnaden)	19 462 811	16 263 566
Mottatt konsernbidrag	11 486 002	13 814 295
Avgitt konsernbidrag	-29 527 293	-30 077 861
Skattepl. innt. (gr.lag betalbar skatt i balansen)	1 421 521	-

Betalbar skatt (i skattekostnaden)

22 % av grunnlag for betalbar skatt	4 281 570	6 617 129
For lite/for mye avsatt i fjor	340 261	0
Betalbar skatt (i skattekostnaden)	4 621 831	6 617 129

Betalbar skatt i balansen

Betalbar skatt i skattekostnaden	4 281 570	3 577 985
Skatteeffekt av avgitt konsernbidrag	-6 496 004	-6 617 129
Skatteeffekt av mottatt konsernbidrag	2 526 920	3 039 145
Betalbar skatt i balansen	312 487	-

Fordeling av skattekostnad på ordinært resultat

Betalbar skatt	4 621 831	6 617 129
Endring i utsatt skatt/skattefordel	-2 162 259	-1 515 370
Sum skattekostnad på ordinært resultat	2 459 571	5 101 759

Note 9 Driftsinntekter

	2021	2020
Fordeling på virksomhetsområder		
Utleie av fast eiendom	26 606 621	41 742 481
Gevinst ved salg av anleggsmidler	0	0
Sum	26 606 621	41 742 481



I. K. Lykke Eiendom AS

Noter til regnskapet for 2021

Note 10 Lønnskostnader, antall ansatte, godtgjørelser, lån til ansatte

Lønnskostnader	2021	2020
Lønninger	2 473 536	2 411 303
Arbeidsgiveravgift	367 804	352 119
Pensjonskostnader	77 278	69 519
Andre ytelser	438 496	25 096
Sum	3 357 115	2 858 037

Gjennomsnittlig antall årsverk i regnskapsåret var 3 i selskapet.

Ytelser til ledende personer	Daglig leder	Andre	
		ledende personer	Styret
Lønn	0	-	0
Pensjonsutgifter	0	-	0
Annen godtgjørelse	0	-	0

Daglig leder mottar lønn fra morselskapet I K Lykke Eiendom Holding AS.

Det er ikke gitt lån/sikkerhetsstillelse til daglig leder, styreformann eller andre nærstående parter.

Revisor	2021	2020
Lovpålagt revisjon, inkl. teknisk bistand årsregnskap/konsernregnskap (eks. mva)	140 501	160 500
Andre attestasjonstjenester (eks. mva)	99 210	10 000
Skatterådgivning, inkl. teknisk bistand ligningspapirer (eks. mva)	220 750	70 000
Andre tjenester utenfor revisjonen (eks. mva)	411 024	219 175

Note 11 Bankinnskudd

Kontanter mv	2021	2020
Bundne bankinnskudd	273 872	273 671

Note 12 Transaksjoner med nærstående parter

Selskapets transaksjoner med nærstående parter:	2021	2020
a) Salg av varer og tjenester		
Salg av tjenester:		
- Foretak kontrollert av ledende ansatt/aksjonær	11 171 588	22 809 996
Renteinntekter		
- Datterselskaper	4 043 797	4 724 702
b) Kjøp av varer og tjenester		
Kjøp av tjenester:		
- Foretak kontrollert av ledende ansatt/aksjonær	300 000	300 000
Rentekostnader		
- Datterselskaper	163 824	0
- Foretak kontrollert av ledende ansatt/aksjonær	1 421 521	1 903 639



I. K. Lykke Eiendom AS

Noter til regnskapet for 2021

Note 13 Fusjon

I. K. Lykke Eiendom AS har i 2021 være overdragende selskapet i fisjon med følgende overtakende selskap.

Selskap	Org.nummer	Kontinuitetstype
Baard Iversens veg 4 Eiendom AS	928 295 265	Selskapskontinuitet
Gamle Osloveg 28 Eiendom AS	928 295 133	Selskapskontinuitet
Lillebergveien 8 Eiendom AS	928 295 281	Selskapskontinuitet
Rydningen 1 Eiendom AS	928 295 206	Selskapskontinuitet
Sjølystvegen 12 Eiendom AS	928 295 346	Selskapskontinuitet
Storgata 20-22 Eiendom AS	927 608 618	Selskapskontinuitet
Vikåsen 8 Eiendom AS	928 295 079	Selskapskontinuitet

Fisjonene er gjennomført med regnskapsmessig og skattemessig kontinuitet fra og med 01.01.2021.



I. K. Lykke Eiendom AS Styrets årsberetning for 2021

I. K. Lykke Eiendom AS er et eiendomsselskap med hovedkontor i Trondheim. Selskapet eier og forvalter eiendommer i hele Norge. Eiendomsporteføljen er hovedsakelig beregnet for utleie til næringsvirksomhet, og noe boligutleie. Selskapet skal forestå drift og forvaltning av eiendomsporteføljen, erverv, herunder kjøp og salg av eiendom, utvikling og nybygging i egen regi, samt deltagelse i andre selskap.

Årsoppgjøret fremlegges under forutsetning om fortsatt drift.

Selskapets driftsinntekter i 2021 var kr. 26.606.621. Tilsvarende tall i 2020 var kr. 41.742.481
Selskapets årsresultat etter skatt i 2021 var kr. 34.995.903. Tilsvarende tall i 2020 kr. -41.103.815

Selskapets finansielle stilling er god, kontantstrømmen er positiv og likviditetssituasjonen er pr 31.12.2021 tilfredsstillende.

Den finansielle risikoen vurderes som moderat, og for å redusere fremtidig finansiell risiko har selskapet rentesikret betydelig deler av gjelden. I. K. Lykke Eiendom AS sin evne til egenfinansiering, herunder finansiell bistand til datterselskap, anses som tilfredsstillende.

I 2021 var samfunnet i likhet med 2020 påvirket av Koronapandemien. Dette har medført store økonomiske konsekvenser for samfunnet. Siden mesteparten av konsernets og selskapets leieinntekter er knyttet til dagligvaremarkedet/Bunnprisjeden har dette gitt en positiv økonomisk effekt.

I 2021 har I K Lykke Eiendom AS gjennomført og videreutviklet eiendommer og tomter for fremtidig utbygging gjennom offentlige reguleringsprosesser. Formålet er utbygging for dagligvaredrift (Bunnpris) og utvikling av eksisterende butikkeiendommer ofte i kombinasjon utbygging av boliger. Dette forventes på sikt å gi økt fremtidig omsetning og resultat.

Drift av selskapets eiendommer, forurenser ikke miljøet i nevneverdig grad. Ved nybygg og renovering etterstrebes det å gjennomføre energieffektive løsninger innen ventilasjon, klima og belysning. Fremtidige kontorbygg skal sertifiseres i hht Breeam-standard. Vi vurderer også om de større boligprosjektene skal ha Breeam-sertifisering. Vi etterstreber at alle nybygg minimum skal tilfredsstillende energiklasse A eller B.

Selskapet har 3 mannlige ansatte uten sykefravær. Det fysiske arbeidsmiljøet er tilrettelagt for begge kjønn. Selskapet aksepterer ingen diskriminering pga kjønn, etnisk bakgrunn, språk, religion og livssyn.

Den markedsmessige risikoen for I. K. Lykke Eiendom AS vurderes som lav. Leietakerporteføljen er stabil, med langsiktige leiekontrakter med I. K. Lykke Drift AS /Bunnprisbutikker, og som utgjør en vesentlig del av eiendomsporteføljen.

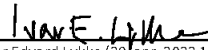
Øvrig utleie er til annen næringsvirksomhet med god bransjevis spredning, og noe boligutleie. Ledige utleiearealer utgjør ca 1-2 % av hele porteføljen. Fremtidsutsiktene vurderes derfor til å være gode og forutsigbare.

Det er tegnet ansvarsforsikring for styret og daglig leder i forsikringselskapet Zurich. Styret foreslår at det ikke gis utbytte for 2021.

Trondheim, 29.04.2022


Christian Lykke (29. apr. 2022 12:06 GMT+2)

Christian Lykke
Styreleder


Ivar Edvard Lykke (29. apr. 2022 12:25 GMT+2)

Ivar Edvard Lykke
Styremedlem



Erik Fremstad

Erik Fremstad
Daglig leder/adm. dir.

~~Kjell Engløkk~~ (22.06.2022 12:15 GMT+2)

Kjell Engløkk
Styremedlem














002_I K Lykke Eiendom AS_regnskap 2021

Endelig revisjonsrapport

2022-04-29

Opprettet:	2022-04-29
Av:	MARIT KOPSTAD (MARIT.KOPSTAD@BUNNPRIS.NO)
Status:	Signert
Transaksjons-ID:	CBJCHBCAABAA7H-tXFOjkQMyjHyYuwAihprVofkoh6T9


"002_I K Lykke Eiendom AS_regnskap 2021"-historikk

-  Dokument opprettet av MARIT KOPSTAD (MARIT.KOPSTAD@BUNNPRIS.NO)
2022-04-29 - 09:05:51 GMT- IP-adresse: 89.248.8.30
-  Dokument sendt via e-post til Christian Lykke (christian.lykke@bunnpris.no) for signering
2022-04-29 - 10:02:23 GMT
-  Dokument sendt via e-post til Erik Fremstad (erik.fremstad@bunnpris.no) for signering
2022-04-29 - 10:02:23 GMT
-  Dokument sendt via e-post til Ivar Edvard Lykke (ivare.lykke@bunnpris.no) for signering
2022-04-29 - 10:02:23 GMT
-  Dokument sendt via e-post til Kjell Engløkk (kjell.engløkk@bunnpris.no) for signering
2022-04-29 - 10:02:24 GMT
-  E-postmelding vist av Erik Fremstad (erik.fremstad@bunnpris.no)
2022-04-29 - 10:03:05 GMT- IP-adresse: 89.248.8.30
-  Dokument e-signert av Erik Fremstad (erik.fremstad@bunnpris.no)
Signaturdato: 2022-04-29 - 10:03:31 GMT - Tidskilde: server- IP-adresse: 89.248.8.30
-  E-postmelding vist av Christian Lykke (christian.lykke@bunnpris.no)
2022-04-29 - 10:06:25 GMT- IP-adresse: 89.248.8.30
-  Dokument e-signert av Christian Lykke (christian.lykke@bunnpris.no)
Signaturdato: 2022-04-29 - 10:06:40 GMT - Tidskilde: server- IP-adresse: 89.248.8.30
-  E-postmelding vist av Kjell Engløkk (kjell.engløkk@bunnpris.no)
2022-04-29 - 10:14:17 GMT- IP-adresse: 89.248.8.30
-  Dokument e-signert av Kjell Engløkk (kjell.engløkk@bunnpris.no)
Signaturdato: 2022-04-29 - 10:15:29 GMT - Tidskilde: server- IP-adresse: 89.248.8.30




Adobe Acrobat Sign



 E-postmelding vist av Ivar Edvard Lykke (ivare.lykke@bunnpris.no)

2022-04-29 - 10:24:30 GMT- IP-adresse: 104.28.105.25

 Dokument e-signert av Ivar Edvard Lykke (ivare.lykke@bunnpris.no)

Signaturdato: 2022-04-29 - 10:25:27 GMT - Tidskilde: server- IP-adresse: 77.18.51.203

 Avtale fullført.

2022-04-29 - 10:25:27 GMT



Adobe Acrobat Sign