



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 987 378 840  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: LYKKEBERG NÆRINGSEIENDOM AS  
Forretningsadresse: Agentgaten 2  
1607 FREDRIKSTAD

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

### Regnskapsregler

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

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Arvid Ryen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.06.2023

### Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

*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, 02.08.2024



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt	2	6 561 420	7 402 242
<b>Sum inntekter</b>		<b>6 561 420</b>	<b>7 402 242</b>
<b>Kostnader</b>			
Avskrivning	3	1 979 471	2 017 681
Annen driftskostnad	5, 9	3 601 366	2 989 857
<b>Sum kostnader</b>		<b>5 580 837</b>	<b>5 007 538</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>980 583</b>	<b>2 394 704</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	9	312 921	267 436
Annen finansinntekt		241 068	52 394
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>553 989</b>	<b>319 830</b>
Rentekostnad til foretak i samme konsern	9	321 951	228 994
Annen finanskostnad		2 323 005	2 030 373
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>2 644 956</b>	<b>2 259 367</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-2 090 967</b>	<b>-1 939 537</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-1 110 384</b>	<b>455 167</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	7	-244 284	88 610
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-866 100</b>	<b>366 557</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-866 100</b>	<b>366 557</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer annen egenkapital	12	-866 100	366 557
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-866 100</b>	<b>366 557</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	3, 4	47 092 328	49 062 799
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>47 092 328</b>	<b>49 062 799</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Lån til foretak i samme konsern	8	8 819 806	7 253 061
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>8 819 806</b>	<b>7 253 061</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>55 912 134</b>	<b>56 315 860</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer	8	1 333 779	1 286 880
<b>Sum fordringer</b>		<b>1 333 779</b>	<b>1 286 880</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>	10	<b>1 649 722</b>	<b>668 504</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>2 983 501</b>	<b>1 955 384</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>58 895 635</b>	<b>58 271 244</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	11, 12	100 000	100 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>100 000</b>	<b>100 000</b>



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	12	-16 478 246	-15 612 146
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-16 478 246</b>	<b>-15 612 146</b>
<b>Sum egenkapital</b>	13	<b>-16 378 246</b>	<b>-15 512 146</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	7	1 353 079	1 597 363
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>1 353 079</b>	<b>1 597 363</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	4	61 410 000	64 170 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>61 410 000</b>	<b>64 170 000</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>62 763 079</b>	<b>65 767 363</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		412 109	596 055
Betalbar skatt	7		257 631
Annen kortsiktig gjeld	8	12 098 693	7 162 341
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>12 510 802</b>	<b>8 016 027</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>75 273 881</b>	<b>73 783 390</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>58 895 635</b>	<b>58 271 244</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 573875

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 987 378 840  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: LYKKEBERG NÆRINGSEIENDOM AS  
Forretningsadresse: Agentgaten 2  
1607 FREDRIKSTAD

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

#### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

#### Regnskapsregler

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

#### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Arvid Ryen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.06.2023

#### Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

*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, 12.07.2023



Organisasjonsnr: 987 378 840  
LYKKEBERG NÆRINGSEIENDOM AS

## RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt	2	6 561 420	7 402 242
<b>Sum inntekter</b>		<b>6 561 420</b>	<b>7 402 242</b>
<b>Kostnader</b>			
Avskrivning	3	1 979 471	2 017 681
Annen driftskostnad	5, 9	3 601 366	2 989 857
<b>Sum kostnader</b>		<b>5 580 837</b>	<b>5 007 538</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>980 583</b>	<b>2 394 704</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	9	312 921	267 436
Annen finansinntekt		241 068	52 394
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>553 989</b>	<b>319 830</b>
Rentekostnad til foretak i samme konsern	9	321 951	228 994
Annen finanskostnad		2 323 005	2 030 373
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>2 644 956</b>	<b>2 259 367</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-2 090 967</b>	<b>-1 939 537</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>			
Skattekostnad på ordinært resultat	7	-244 284	88 610
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-866 100</b>	<b>366 557</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-866 100</b>	<b>366 557</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer annen egenkapital	12	-866 100	366 557
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-866 100</b>	<b>366 557</b>



Organisasjonsnr: 987 378 840  
LYKKEBERG NÆRINGSEIENDOM AS

## BALANSE

**Beløp i: NOK** **Note** **2022** **2021**

### BALANSE - EIENDELER

#### Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

#### Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og annen fast eiendom 3, 4 47 092 328 49 062 799  
Sum varige driftsmidler 47 092 328 49 062 799

#### Finansielle anleggsmidler

Lån til foretak i samme konsern 8 8 819 806 7 253 061  
Sum finansielle anleggsmidler 8 819 806 7 253 061

Sum anleggsmidler 55 912 134 56 315 860

#### Omløpsmidler

#### Varer

#### Fordringer

Andre fordringer 8 1 333 779 1 286 880  
Sum fordringer 1 333 779 1 286 880

#### Bankinnskudd, kontanter og lignende

Sum bankinnskudd, kontanter og lignende 10 1 649 722 668 504

Sum omløpsmidler 2 983 501 1 955 384

**SUM EIENDELER 58 895 635 58 271 244**

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital

#### Innskutt egenkapital

Aksjekapital 11, 12 100 000 100 000  
Sum innskutt egenkapital 100 000 100 000

#### Opptjent egenkapital

Annen egenkapital 12 -16 478 246 -15 612 146  
Sum opptjent egenkapital -16 478 246 -15 612 146

Sum egenkapital 13 -16 378 246 -15 512 146

#### Gjeld



<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	7	1 353 079	1 597 363
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>1 353 079</b>	<b>1 597 363</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	4	61 410 000	64 170 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>61 410 000</b>	<b>64 170 000</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>62 763 079</b>	<b>65 767 363</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		412 109	596 055
Betalbar skatt	7		257 631
Annen kortsiktig gjeld	8	12 098 693	7 162 341
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>12 510 802</b>	<b>8 016 027</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>75 273 881</b>	<b>73 783 390</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>58 895 635</b>	<b>58 271 244</b>



Organisasjonsnr: 987 378 840  
LYKKEBERG NÆRINGSEIENDOM AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note  
11

#### Antall aksjer og aksjeeiere

<u>Aksjeklasse</u>	<u>Ant. aksjer</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Bokført verdi</u>
Ordinære aksjer	1000.00	100.00	100000.00
<u>Aksjeeiere - fritekst</u>	<u>Antall</u>	<u>Eierandel</u>	<u>Aksjeklasse</u>
Lykkeberg Holding AS	1000.00	100.00%	Ordinære aksjer
<u>Sum</u>	<u>Sum antall</u>	<u>Sum eierandel</u>	
	1000.00	100.00%	

Note  
5

#### Lønn og ytelser

Selskapet har ingen ansatte.

Note

#### Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:  
0.00

<u>Omløpsmidler</u>	<u>Startdato</u>	<u>Sluttdato</u>	<u>Endring</u>
<u>Skattemessig fremf.undersk.</u>	<u>Startdato</u>	<u>Sluttdato</u>	<u>Endring</u>
<u>Kortsiktig gjeld</u>	<u>Startdato</u>	<u>Sluttdato</u>	<u>Endring</u>



Lykkeberg Næringseiendom AS

---

## Årsrapport for 2022

- Årsregnskap
- Resultatregnskap
- Balanse
- Noter

Revisjonsberetning

Penneo Dokumentnøkkel: 371CH-2Q08G-W33KS-YZGJE-J7LP6-MB0L8



## Lykkeberg Næringseiendom AS

### Resultatregnskap

	Note	2022	2021
<b>Driftsinntekter</b>			
Annen driftsinntekt	2	6 561 420	7 402 242
<b>Driftskostnader</b>			
Avskrivning	3	1 979 471	2 017 681
Annen driftskostnad	5, 9	3 601 366	2 989 857
Sum driftskostnader		5 580 837	5 007 538
Driftsresultat		980 583	2 394 704
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	9	312 921	267 436
Annen finansinntekt		241 068	52 394
Rentekostnad til foretak i samme konsern	9	321 951	228 994
Annen finanskostnad		2 323 005	2 030 373
Netto finansposter		-2 090 967	-1 939 537
Ordinært resultat før skattekostnad		-1 110 384	455 167
Skattekostnad på ordinært resultat	7	-244 284	88 610
<b>Årsresultat</b>		<b>-866 100</b>	<b>366 557</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer annen egenkapital	12	-866 100	366 557

Penneo Dokumentnøkkel: 371CH-2Q08G-W33KS-YZGJE-J7LP6-MB0L8



## Lykkeberg Næringseiendom AS

### Balanse pr. 31. desember

	Note	2022	2021
<b>Anleggsmidler</b>			
<i>Varige driftsmidler</i>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	3, 4	47 092 328	49 062 799
Sum varige driftsmidler		47 092 328	49 062 799
<i>Finansielle anleggsmidler</i>			
Lån til foretak i samme konsern	8	8 819 806	7 253 061
Sum finansielle anleggsmidler		8 819 806	7 253 061
Sum anleggsmidler		55 912 134	56 315 860
<b>Omløpsmidler</b>			
<i>Fordringer</i>			
Andre fordringer	8	1 333 779	1 286 880
Sum fordringer		1 333 779	1 286 880
Bankinnskudd, kontanter og lignende	10	1 649 722	668 504
Sum omløpsmidler		2 983 501	1 955 384
Sum eiendeler		58 895 635	58 271 244

Penneo Dokumentnøkkel: 371CH-2Q08G-W33KS-YZGJE-J7LP6-MB0L8



## Lykkeberg Næringsseiendom AS

### Balanse pr. 31. desember

	Note	2022	2021
<b>Egenkapital</b>			
<i>Innskutt egenkapital</i>			
Aksjekapital	11, 12	100 000	100 000
Sum innskutt egenkapital		100 000	100 000
<i>Opptjent egenkapital</i>			
Annen egenkapital	12	-16 478 246	-15 612 146
Sum opptjent egenkapital		-16 478 246	-15 612 146
Sum egenkapital	13	-16 378 246	-15 512 146
<b>Gjeld</b>			
<i>Avsetninger for forpliktelser</i>			
Utsatt skatt	7	1 353 079	1 597 363
Sum avsetning for forpliktelser		1 353 079	1 597 363
<i>Annen langsiktig gjeld</i>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	4	61 410 000	64 170 000
Sum annen langsiktig gjeld		61 410 000	64 170 000
<i>Kortsiktig gjeld</i>			
Leverandørgjeld		412 109	596 055
Betalbar skatt	7	0	257 631
Annen kortsiktig gjeld	8	12 098 693	7 162 341
Sum kortsiktig gjeld		12 510 802	8 016 027
Sum gjeld		75 273 881	73 783 390
Sum egenkapital og gjeld		58 895 635	58 271 244

31. desember 2022

Fredrikstad, .

Even Bratsberg  
styremedlem

Terje Tom Høili  
styremedlem

Arvid Arthur Ryen  
styreleder

Penneo Dokumentnøkkel: 371CH-2Q08G-W33KS-YZGJE-J7LP6-MB0L8



## Lykkeberg Næringsseiendom AS

---

### Noter til regnskapet for 2022

#### Note 1 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

##### *Salgsinntekter*

Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres i takt med utførelsen. Andelen av salgsinntekter som knytter seg til fremtidige serviceytelser balanseføres som uopptjent inntekt ved salget, og inntektsføres deretter i takt med levering av ytelsene.

##### *Klassifisering og vurdering av balanseposter*

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.

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

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

##### *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 spesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

##### *Varige driftsmidler*

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets forventede økonomiske levetid. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet. Dersom gjenvinnbart beløp av driftsmiddelet er lavere enn balanseført verdi foretas nedskrivning til gjenvinnbart beløp. Gjenvinnbart beløp er det høyeste av netto salgsverdi og verdi i bruk. Verdi i bruk er nåverdien av de fremtidige kontantstrømmene som eiendelen vil generere.

##### *Skatter*

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



## Lykkeberg Næringseiendom AS

### Noter til regnskapet for 2022

#### Note 2 - Annen driftsinntekt

Annen driftsinntekt består av leieinntekter fast eiendom, leieinntekt parkeringsplasser og viderefakturerte felleskostnader.

#### Note 3 - Varige driftsmidler

	Tomter, bygninger og annen eiendom	Sum
Anskaffelseskost 01.01.2022	66 649 475	66 649 475
Tilgang kjøpte driftsmidler	9 000	9 000
Anskaffelseskost 31.12.2022	66 658 475	66 658 475
Akk.avskrivning 31.12.2022	-19 566 146	-19 566 146
Balanseført pr. 31.12.2022	47 092 329	47 092 329
Årets avskrivninger	1 979 471	1 979 471
Økonomisk levetid	50 år	
Avskrivningsplan	Lineær	

#### Note 4 - Pant og garantier

<i>Pantsikret gjeld</i>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Gjeld til kredittinstitusjoner	61 410 000	64 170 000
<i>Sikret i panteobjekt med bokførte verdier:</i>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	47 092 330	49 062 801

#### Note 5 - Lønnskostnader, antall ansatte, lån til ansatte og godtgjørelse til revisor

Selskapet har ingen ansatte.

#### Note 6 - Pensjoner

Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.



## Lykkeberg Næringseiendom AS

### Noter til regnskapet for 2022

#### Note 7 - Skatt

<i>Årets skattekostnad fordeler seg på:</i>	2022	2021
Betalbar skatt	0	257 631
Endring utsatt skatt	-244 284	-169 021
Årets totale skattekostnad	-244 284	88 610

  

<i>Beregning av årets skattegrunnlag:</i>	2022	2021
Ordinært resultat før skattekostnad	-1 110 384	455 167
Permanente forskjeller	0	-52 394
Endring i midlertidige forskjeller	791 094	768 277
Årets skattegrunnlag	-319 290	1 171 050
Betalbar skatt (22%) av årets skattegrunnlag	0	257 631

  

<i>Oversikt over midlertidige forskjeller</i>	2022	2021
Driftsmidler inkl goodwill	6 469 648	7 260 742
Sum	6 469 648	7 260 742
Akkumulert fremførbart underskudd før konsernbidrag	-319 290	0
Netto midlertidige forskjeller pr 31.12	6 150 358	7 260 742

  

Utsatt skattefordel/Utsatt skatt (22%)	1 353 079	1 597 363
--	-----------	-----------

#### Note 8 - Mellomværende med selskap i samme konsern og tilknyttet selskap

<i>Fordringer</i>	2022	2021
Lån til foretak i samme konsern	8 819 806	7 253 061

#### Note 9 - Nærstående parter

Av selskapets fordring på Lykkeberg Holding AS er det godskrevet renter med kr 312 921.

#### Note 10 - Bankinnskudd

Selskapet har ingen bundne skattetrekkmidler per 31.12.22.



## Lykkeberg Næringseiendom AS

### Noter til regnskapet for 2022

#### Note 11 - Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen består av:

	Antall	Pålydende	Balanseført
Ordinære aksjer	1 000	100	100 000

Oversikt over aksjonærene i selskapet pr. 31.12:

	Ordinære aksjer	Eierandel	Stemmeandel
Lykkeberg Holding AS	1 000	100 %	100 %

#### Note 12 - Egenkapital

	Aksjekapital	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 31.12.	100 000	-15 612 146	-15 512 146
Egenkapital 01.01.	100 000	-15 612 146	-15 512 146
Årsresultat	0	-866 100	-866 100
Egenkapital 31.12.	100 000	-16 478 246	-16 378 246

#### Note 13 - Fortsatt drift

Selskapet har en egenkapital med negativ bokført verdi og styret er kjent med aksjelovens bestemmelser om handleplikt. Etter styrets vurdering foreligger det betydelige merverdier i selskapets eiendomsmasse, hvilket innebærer at virkelig verdi på egenkapitalen i realiteten er positiv og på et forsvarlig og tilfredstillende nivå. På denne bakgrunn er forutsetningen om fortsatt drift tilstede, og årsregnskapet er derfor utarbeidet basert på denne forutsetningen.



## PENNEO

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

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

### Arvid Ryen

Styreleder

På vegne av: Lykkeberg-selskapene

Serienummer: 9578-5994-4-626043

IP: 88.94.xxx.xxx

2023-06-29 09:47:55 UTC



### Even Bratsberg

Styremedlem

På vegne av: Lykkeberg Næringsseiendom AS

Serienummer: UN:NO-9578-5991-4-1002562

IP: 81.175.xxx.xxx

2023-06-29 12:17:28 UTC



### Terje Tom Hølli

Styremedlem

På vegne av: Lykkeberg Næringsseiendom AS

Serienummer: 9578-5999-4-1659745

IP: 81.167.xxx.xxx

2023-06-30 12:33:07 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 371CH-2Q08G-W33KS-YZGJE-J7LP6-MB0L8

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

#### Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validator>



Statsautoriserte revisorer  
Ernst & Young AS

Nygata 4, 1607 Fredrikstad

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA  
Tlf: +47 24 00 24 00

www.ey.no  
Medlemmer av Den norske Revisorforening

## UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Lykkeberg Næringsseidom AS

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Lykkeberg Næringsseidom AS som består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap 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 et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2022 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjon

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

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskapets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvike selskapet eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

### 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 feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betyggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan skyldes misligheter eller feil og er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller feil. Vi utformer og gjennomfører revisjons handlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er



Building a better  
working world

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

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom revisjonen.

Fredrikstad, 30. juni 2023  
ERNST & YOUNG AS

*Revisjonsberetningen er signert elektronisk*

Jon-Michael Grefsrød  
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: CENP3-02NVH-T84NE-KZJTE-OCYJM-VLH43



## PENNEO

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

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

### Jon-Michael Grefsrød

Oppdragsansvarlig partner

På vegne av: Ernst & Young AS

Serienummer: UN:NO-9578-5992-4-3016511

IP: 84.208.xxx.xxx

2023-06-30 20:24:51 UTC



### Jon-Michael Grefsrød

Statsautorisert revisor

På vegne av: Ernst & Young AS

Serienummer: UN:NO-9578-5992-4-3016511

IP: 84.208.xxx.xxx

2023-06-30 20:24:51 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: CENP3-02NVH-T84NE-KZJTE-OCYJM-VLH43

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

#### Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validator>