



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

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

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

### 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: 03.05.2021

### Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 18.08.2022



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt	9	41 742 481	40 326 011
<b>Sum inntekter</b>		<b>41 742 481</b>	<b>40 326 011</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	10	2 858 037	4 452 245
Avskrivning	2, 3	12 729 084	12 407 132
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	3		
Annen driftskostnad		7 903 463	12 154 927
<b>Sum kostnader</b>		<b>23 490 584</b>	<b>29 014 305</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>18 251 897</b>	<b>11 311 706</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt fra investering i datterselskap		13 814 295	10 112 487
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	12	4 705 017	5 878 446
Annen renteinntekt		967 133	807 146
Annen finansinntekt		513 986	400 000
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>20 000 432</b>	<b>17 198 079</b>
Nedskrivning av finansielle anleggsmidler	4	59 692 303	
Rentekostnad til foretak i samme konsern	12	-19 685	1 153 580
Annen rentekostnad		14 581 765	16 752 159
Annen finanskostnad			1 687 087
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>74 254 384</b>	<b>19 592 826</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-54 253 952</b>	<b>-2 394 747</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-36 002 055</b>	<b>8 916 959</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	8	5 101 760	2 243 049
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-41 103 815</b>	<b>6 673 910</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-41 103 815</b>	<b>6 673 910</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>-41 103 815</b>	<b>6 673 910</b>



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>Totalresultat</b>		<b>-41 103 815</b>	<b>6 673 910</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Udekket tap			10 503 109
Avsatt til annen egenkapital		1 302 548	
Overført fra overkurs		-42 406 363	-307 493
Overført fra annen innskutt egenkapital			-149 899
Overført fra annen egenkapital			-3 371 807
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>	<b>1</b>	<b>-41 103 815</b>	<b>6 673 910</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Forskning, utvikling, konsesjoner, goodwill o.l.	2	40 304	49 260
Utsatt skattefordel	8	3 868 427	2 353 057
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>3 908 731</b>	<b>2 402 317</b>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	3	218 333 839	228 771 384
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner o.l.	3	4 736 910	4 494 135
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>223 070 750</b>	<b>233 265 518</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap	4	274 431 949	286 826 703
Lån til foretak i samme konsern	6	159 643 902	151 690 594
Investeringer i tilknyttet selskap	5	1 304 036	2 127 450
Investeringer i aksjer og andeler		85 000	85 000
Obligasjoner og andre fordringer	6	504 539	482 521
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>435 969 426</b>	<b>441 212 268</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>662 948 906</b>	<b>676 880 103</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		12 102 581	19 295 550
Konsernfordringer		13 832 944	10 329 768
Andre kortsiktige fordringer		171 857	201 853
<b>Sum fordringer</b>		<b>26 107 382</b>	<b>29 827 170</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	11	1 033 887	15 597 701
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>1 033 887</b>	<b>15 597 701</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>27 141 269</b>	<b>45 424 871</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>690 090 176</b>	<b>722 304 974</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital (1 aksjer á kr 100 000)	7	100 000	100 000
Overkurs		228 996 993	271 403 357
<b>Sum innskutt egenkapital</b>	<b>1</b>	<b>229 096 993</b>	<b>271 503 357</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>1</b>		
<b>Sum egenkapital</b>	<b>1</b>	<b>229 096 993</b>	<b>271 503 357</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6	328 626 948	323 474 660
Langsiktig konserngjeld	6	28 235 902	38 399 425
Øvrig langsiktig gjeld		57 659 019	57 044 564
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>414 521 868</b>	<b>418 918 648</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>414 521 868</b>	<b>418 918 648</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		2 812 563	9 673 972
Leverandørgjeld		949 428	1 082 091
Betalbar skatt			
Skyldige offentlige avgifter		2 362 125	1 503 752
Konserngjeld		39 273 247	17 615 485
Annen kortsiktig gjeld		1 073 952	2 007 668
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>46 471 314</b>	<b>31 882 969</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>460 993 183</b>	<b>450 801 618</b>



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>690 090 176</b>	<b>722 304 974</b>







<b>Resultatregnskap 01.01. - 31.12.</b>			
I K Lykke Eiendom AS			
<b>Driftsinntekter og driftskostnader</b>	<b>Note</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>Driftsinntekter</b>			
Annen driftsinntekt	9	41 742 481	40 326 011
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>41 742 481</b>	<b>40 326 011</b>
<b>Driftskostnader</b>			
Lønnskostnad	10	2 858 037	4 452 245
Avskrivning	2, 3	12 729 084	12 407 132
Annen driftskostnad		7 903 463	12 154 927
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>23 490 584</b>	<b>29 014 305</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>18 251 897</b>	<b>11 311 706</b>
<b>Finansposter</b>			
Inntekt fra investering i datterselskap		13 814 295	10 112 487
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	12	4 705 017	5 878 446
Annen renteinntekt		967 133	807 146
Annen finansinntekt		513 986	400 000
Nedskrivning av finansielle anleggsmidler	4	-59 692 303	0
Rentekostnad til foretak i samme konsern	12	19 685	-1 153 580
Annen rentekostnad		-14 581 765	-16 752 159
Annen finanskostnad		0	-1 687 087
<b>Sum finansposter</b>		<b>-54 253 952</b>	<b>-2 394 747</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-36 002 055</b>	<b>8 916 959</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	8	5 101 760	2 243 049
<b>Årsresultat</b>		<b>-41 103 815</b>	<b>6 673 910</b>
<b>Disponeringer og overføringer</b>			
Avsatt til dekning av tidligere udekket tap		0	10 503 109
Avsatt til annen egenkapital		1 302 548	0
Overført fra overkurs		-42 406 363	-307 493
Overført fra annen innskutt egenkapital		0	-149 899
Overført fra annen egenkapital		0	-3 371 807
<b>Sum disponeringer og overføringer</b>	1	<b>-41 103 815</b>	<b>6 673 910</b>



<b>Balanse pr. 31.12.</b>			
<b>I K Lykke Eiendom AS</b>			
<b>EIENDELER</b>	<b>Note</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>Anleggsmidler</b>			
Forskning, utvikling, konsesjoner, goodwill o.l.	2	40 304	49 260
Utsatt skattefordel	8	3 868 427	2 353 057
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b><u>3 908 731</u></b>	<b><u>2 402 317</u></b>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	3	218 333 839	228 771 384
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner o.l.	3	4 736 910	4 494 135
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b><u>223 070 750</u></b>	<b><u>233 265 518</u></b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investeringer i datterselskap	4	274 431 949	286 826 703
Lån til foretak i samme konsern	6	159 643 902	151 690 594
Investeringer i tilknyttet selskap	5	1 304 036	2 127 450
Investeringer i aksjer og andeler		85 000	85 000
Obligasjoner og andre fordringer	6	504 539	482 521
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b><u>435 969 426</u></b>	<b><u>441 212 268</u></b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b><u>662 948 906</u></b>	<b><u>676 880 103</u></b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		12 102 581	19 295 550
Konsernfordringer		13 832 944	10 329 768
Andre kortsiktige fordringer		171 857	201 853
<b>Sum fordringer</b>		<b><u>26 107 382</u></b>	<b><u>29 827 170</u></b>
Bankinnskudd, kontanter o.l.	11	1 033 887	15 597 701
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b><u>27 141 269</u></b>	<b><u>45 424 871</u></b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b><u>690 090 176</u></b>	<b><u>722 304 974</u></b>



<b>Balanse pr. 31.12.</b>			
I K Lykke Eiendom AS			
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>Note</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital (1 aksjer á kr 100 000)	7	100 000	100 000
Overkurs		228 996 993	271 403 357
<b>Sum innskutt egenkapital</b>	<b>1</b>	<b>229 096 993</b>	<b>271 503 357</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>1</b>	<b>229 096 993</b>	<b>271 503 357</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6	328 626 948	323 474 660
Konserngjeld	6	28 235 902	38 399 425
Øvrig langsiktig gjeld		57 659 019	57 044 564
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>414 521 868</b>	<b>418 918 648</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		2 812 563	9 673 972
Leverandørgjeld		949 428	1 082 091
Skyldige offentlige avgifter		2 362 125	1 503 752
Konserngjeld		39 273 247	17 615 485
Annen kortsiktig gjeld		1 073 952	2 007 668
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>46 471 314</b>	<b>31 882 969</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>460 993 183</b>	<b>450 801 618</b>
<b>Sum gjeld og egenkapital</b>		<b>690 090 176</b>	<b>722 304 974</b>
Trondheim, 30.04.2021			
 Ivar Edvard Lykke styremedlem		 Kjell Engløkk styremedlem	
 Christian Lykke styreleder		 Erik Fremstad daglig leder	
I K Lykke Eiendom AS			Side 3



## I. K. Lykke Eiendom AS

### KONTANTSTRØMOPPSTILLING

	2020	2019
<b>Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter</b>		
Resultat før skattekostnad	-36 002 055	8 916 959
Periodens betalte skatt	0	0
Tap/gevinst ved salg av eiendeler	-113 986	-873 139
Ordinære avskrivninger	12 729 084	12 407 132
Nedskrivninger	59 692 303	0
Endring i kundefordringer	7 192 969	1 640 438
Endring i leverandørgjeld	-132 663	-2 130 747
Endring i andre tidsavgrensingsposter	-3 538 911	1 311 044
<b>Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter</b>	<b>39 826 741</b>	<b>21 271 687</b>
<b>Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter</b>		
Innbetalinger ved salg av varige driftsmidler	0	3 600 000
Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler	-2 525 358	-4 660 985
Utbetaling på lånefordring konsern	-7 962 925	-5 987 496
Innbetalinger ved salg av aksjer og andeler i andre foretak	937 400	16 196 818
Utbetalinger ved kjøp av aksjer og andeler i andre foretak, samt konsernbidrag til DS	-31 889 532	-23 248 604
Innbetalinger på andre lånefordringer	0	3 182 245
Utbetalinger på andre lånefordringer	-22 018	0
<b>Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter</b>	<b>-41 462 433</b>	<b>-10 918 022</b>
<b>Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter</b>		
Innbetalinger ved opptak av ny gjeld	25 959 257	2 946 446
Avdrag langsiktig gjeld	-20 192 513	-18 526 515
Utbetalinger gjeld konsernselskaper	-10 163 523	0
Innbetalinger gjeld konsernselskaper	0	30 528 832
Netto utbetaling kassekreditt	-6 861 409	-472 688
Utbetalinger av konsernbidrag til morselskap	-1 669 934	-11 506 240
Innbetalinger av egenkapital	0	0
<b>Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter</b>	<b>-12 928 122</b>	<b>2 969 835</b>
<b>Netto endring i kontanter</b>	<b>-14 563 814</b>	<b>13 323 500</b>
Kontantbeholdning 01.01	15 597 701	2 246 639
Kontantbeholdning fra fusjonerte selskap	0	27 562
<b>Kontantbeholdning 31.12</b>	<b>1 033 887</b>	<b>15 597 701</b>
<b>Spesifikasjon av kontantbeholdningen ved periodens slutt</b>		
Bankinnskudd, kontanter og lignende	1 033 887	2 246 638



I. K. Lykke Eiendom AS

Noter til regnskapet for 2020

## 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 utbetalingstidspunktet. 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 værdifall 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 forsikringsselskap. 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 2020

## Note 1 Egenkapital

Årets endring i egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen egenkapital	Udekket tap	Sum
Egenkapital 01.01	100 000	271 403 357	-	-	271 503 357
Årets resultat	-	-42 406 363	1 302 548	-	-41 103 815
Avgitt konsemdrag	-	-	-1 302 548	-	-1 302 548
<b>Egenkapital 31.12</b>	<b>100 000</b>	<b>228 996 993</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>229 096 993</b>

## Note 2 Immaterielle eiendeler

	Retthigheter	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	48 997	48 997
<b>Balanseført verdi 31.12</b>	<b>40 304</b>	<b>40 304</b>
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	208 160	238 053 828	95 295 826	18 910 699	9 489 135	361 957 648
Tilgang	955 825	1 053 670	440 871	-	74 992	2 525 358
Avgang	-	-	-	-	-	-
Anskaffelseskost 31.12	1 163 985	239 107 498	95 736 697	18 910 699	9 564 127	364 483 006
Akkumulerte avskrivninger 31.12	-	60 114 013	75 307 043	-	5 742 330	141 163 386
Akkumulerte nedskrivninger 31.12	-	-	-	-	248 871	248 871
<b>Balanseført verdi pr. 31.12</b>	<b>1 163 985</b>	<b>178 993 486</b>	<b>20 429 654</b>	<b>18 910 699</b>	<b>3 572 926</b>	<b>223 070 750</b>
Årets avskrivning	-	5 429 757	6 502 329	-	788 042	12 720 128
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 2020

### Note 4 Datterselskaper

Selskap	Resultat	Egenkapital	Forretnings- kontor	Eier- og stemmeandel
AS Lykkegården	3 294 521	21 526 327	Trondheim	93,6 %
Axel Stigum Eiendom AS	-11 442	8 239 668	Trondheim	100,0 %
Butikkeiendom Møre AS	9 068 567	104 852 437	Molde	100,0 %
Butikkeiendom Vest AS	-8 765 783	-15 373 887	Bergen	100,0 %
Dybdalsvei Eiendom AS	-449 133	-448 557	Trondheim	50,0 %
Fjordgata 10 Porsgrunn AS	22 934	2 207 594	Trondheim	100,0 %
Gimse Eiendom Melhus AS	-2 078 451	1 287 285	Gimse	100,0 %
Glassverktomta Moss AS	4 292 487	29 775 168	Trondheim	100,0 %
Holumporten AS	183 513	100 000	Trondheim	100,0 %
Hyllavegen Røra AS	-70 564	524 981	Trondheim	100,0 %
Kaptein Roosensvei 6 AS	60 668	910 719	Trondheim	100,0 %
Mosenteret AS	-227 230	9 562 128	Rana	100,0 %
Nyveien Eiendom AS	-2 672	-442 721	Oppdal	50,0 %
Slettebakken Eiendom AS	-1 233 288	7 408 535	Trondheim	100,0 %
Stange Eiendom AS	335 094	1 732 673	Trondheim	100,0 %
Torstykket Molde AS	-20 682	4 022 808	Trondheim	100,0 %
Øvre Flatåsveg 4A AS	-31 751	2 383 952	Trondheim	50,0 %
Myra Nærserver AS	-8 703	30 000	Arendal	100,0 %

Investeringene regnskapsføres etter kostmetoden, se regnskapsprinsipper.

Det er i 2020 foretatt en nedskrivning på kr. 59.692.303 knyttet til investeringen i Butikkeiendom Vest AS.

### Note 5 Tilknyttede selskaper

Selskap	Resultat	Egenkapital	Forretnings- kontor	Eier- og stemmeandel
Devlegården AS	926 938	4 088 362	Trondheim	30 %
Nordåsveien 1 AS	1 188 714	2 977 036	Trondheim	40 %

Investeringene regnskapsføres etter kostmetoden, se regnskapsprinsipper.

### Note 6 Gjeld og fordringer

Gjeld som forfaller senere enn 5 år	2020	2019
Gjeld til kredittinstitusjoner	227 664 385	230 842 084
Gjeld til foretak i samme konsern	0	0
<b>Sum</b>	<b>227 664 385</b>	<b>230 842 084</b>
Fordringer som forfaller senere enn ett år	2020	2019
Lån til foretak i samme konsern	159 643 902	151 690 594
Andre langsiktige fordringer	504 539	482 521
<b>Sum</b>	<b>160 148 441</b>	<b>151 859 681</b>
Gjeld sikret ved pant	2020	2019
Gjeld sikret ved pant	328 626 948	313 474 660
Bokført verdi av eiendeler stillet som sikkerhet for pantegjeld:		
Bygg	178 993 486	199 423 140
Driftsløsøre	3 572 926	3 572 926
Pantsatte fordringer	159 643 902	151 690 594
Aksjer	111 496 628	82 559 671

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.



## I. K. Lykke Eiendom AS

## Noter til regnskapet for 2020

Selskapet har 6 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	Solgt	Kjøpt	Utløp	Markedsverdi 31.12
NOK	Danske Bank	80 000 000	Flytende rente	Fast rente	31.12.2027	-8 953 276
NOK	Danske Bank	20 000 000	Flytende rente	Fast rente	05.04.2030	252 370
NOK	SMN	82 500 000	Flytende rente	Fast rente	09.08.2024	-4 706 152
NOK	SMN	14 500 000	Flytende rente	Fast rente	15.07.2025	-851 734
NOK	SMN	70 990 000	Flytende rente	Fast rente	02.01.2026	-3 147 860
NOK	SMN	20 000 000	Flytende rente	Fast rente	03.01.2033	124 112

### 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 %
<b>Sum</b>	<b>1</b>	<b>100 %</b>

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

	2020	2019
<i>Oversikt over midlertidige forskjeller</i>		
<i>Positive midlertidige forskjeller</i>		
Gevinst- og tapskonto	17 495 462	21 869 326
Sum positive midlertidige forskjeller	17 495 462	21 869 326
<i>Negative midlertidige forskjeller som er utlignet</i>		
Utestående fordringer	-1 279 500	-1 109 961
Varige driftsmidler	-33 799 719	-31 455 078
Sum neg. midlertidige forskjeller som er utlignet	-35 079 219	-32 565 039
Forskjeller som ikke inngår i grunnlag for utsatt skatt	-	-
<b>Grunnlag for utsatt skatt/skattefordel i balansen</b>	<b>-17 583 757</b>	<b>-10 695 713</b>

#### Utsatt skatt/skattefordel og endring i utsatt skatt

22 % utsatt skatt/skattefordel	-3 868 427	-2 353 057
Herav ikke balanseført	-	-
<b>Utsatt skatt/skattefordel i balansen</b>	<b>-3 868 427</b>	<b>-2 353 057</b>

	2020	2019
<i>Endring utsatt skatt i resultatregnskapet</i>		
Endring i utsatt skatt/skattefordel i følge balansen	-1 515 370	424 484
<b>Endring utsatt skatt i resultatregnskapet</b>	<b>-1 515 370</b>	<b>424 484</b>



## I. K. Lykke Eiendom AS

## Noter til regnskapet for 2020

<i>Betalbar skatt</i>	2020	2019
Resultat før skattekostnad	-36 002 055	8 916 959
Permanente forskjeller	45 377 577	1 278 718
<b>Grunnlag for årets skattekostnad</b>	<b>9 375 522</b>	<b>10 195 677</b>
Endring i midlertidige forskjeller	6 888 044	-1 929 474
Endring i midlertidige forskjeller som følger av fusjon	0	6 453 534
<b>Grunnlag for betalbar skatt (i skattekostnaden)</b>	<b>16 263 566</b>	<b>14 719 737</b>
Mottatt konsernbidrag	13 814 295	199 319
Avgitt konsernbidrag	-30 077 861	-14 919 054
<b>Skattepl. innt. (gr.lag betalbar skatt i balansen)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

### *Betalbar skatt (i skattekostnaden)*

22 % av grunnlag for betalbar skatt	6 617 129	3 238 342
For lite/for mye avsatt i fjor	0	0
<b>Betalbar skatt (i skattekostnaden)</b>	<b>6 617 129</b>	<b>3 238 342</b>

### *Betalbar skatt i balansen*

Betalbar skatt i skattekostnaden	3 577 985	3 238 342
Skatteeffekt av avgitt konsernbidrag	-6 617 129	-3 282 192
Skatteeffekt av mottatt konsernbidrag	3 039 145	43 850
<b>Betalbar skatt i balansen</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

### *Fordeling av skattekostnad på ordinært resultat*

Betalbar skatt	6 617 129	3 238 342
Endring i midlertidige forskjeller tilknyttet fusjoner	0	-1 419 777
Endring i utsatt skatt/skattefordel	-1 515 370	424 485
<b>Sum skattekostnad på ordinært resultat</b>	<b>5 101 759</b>	<b>2 243 049</b>

## Note 9 Driftsinntekter

	2020	2019
<b>Fordeling på virksomhetsområder</b>		
Utleie av fast eiendom	41 742 481	37 795 785
Gevinst ved salg av anleggsmidler	0	2 530 226
<b>Sum</b>	<b>41 742 481</b>	<b>40 326 011</b>



## I. K. Lykke Eiendom AS

## Noter til regnskapet for 2020

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

Lønnskostnader	2020	2019
Lønninger	2 411 303	3 826 671
Arbeidsgiveravgift	352 119	553 609
Pensjonskostnader	69 519	68 145
Andre ytelser	25 096	3 820
<b>Sum</b>	<b>2 858 037</b>	<b>4 452 245</b>

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	2020	2019
Lovpålagt revisjon, inkl. teknisk bistand årsregnskap/konsernregnskap (eks. mva)	160 500	160 250
Andre attestasjonstjenester (eks. mva)	10 000	14 000
Skatterådgivning, inkl. teknisk bistand ligningspapirer (eks. mva)	70 000	136 848
Andre tjenester utenfor revisjonen (eks. mva)	219 175	258 455

### Note 11 Bankinnskudd

Kontanter mv	2020	2019
Bundne bankinnskudd	273 671	272 805

### Note 12 Transaksjoner med nærstående parter

Selskapets transaksjoner med nærstående parter:	2020	2019
a) Salg av varer og tjenester		
Salg av tjenester:		
- Foretak kontrollert av ledende ansatt/aksjonær	22 809 996	20 807 060
Renteinntekter		
- Datterselskaper	4 724 702	5 878 446
b) Kjøp av varer og tjenester		
Kjøp av tjenester:		
- Foretak kontrollert av ledende ansatt/aksjonær	300 000	300 000
Rentekostnader		
- Datterselskaper	0	1 153 580
- Foretak kontrollert av ledende ansatt/aksjonær	1 903 639	2 610 217



## I. K. Lykke Eiendom AS Styrets årsberetning for 2020

I. K. Lykke eiendomsforvalter 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 2020 var kr. 41.742.481. Tilsvarende tall i 2019 var kr. 40.326.011  
Selskapets årsresultat etter skatt i 2020 var kr. -41.103.815. Tilsvarende tall i 2019 kr. 6.673.910

Selskapets finansielle stilling er god, kontantstrømmen fra drift er positiv og likviditetssituasjonen er pr 31.12.2020 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 mars i 2020 ble Norge i likhet med resten av verden rammet av Koronaviruset. Dette har medført store økonomiske konsekvenser for samfunnet. Av faktorer som kan påvirke driften av selskapet og konsernet ser vi at enkelte av våre leietakere har blitt berørt av dette. Siden mesteparten av konsernets og selskapets leieinntekter er knyttet til dagligvaremarkedet/Bunnpris kjeden har dette gitt en positiv økonomisk effekt.

I 2020 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 etterstrebtes det å gjennomføre energieffektive løsninger innen ventilasjon, klima og belysning.

Selskapet har for 2 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.

Styret foreslår at det ikke gis utbytte for 2020.

Trondheim, 30.04.2021

Christian Lykke (5. May. 2021 12:34 GMT+2)

Christian Lykke  
Styreleder

Ivar E. Lykke (5. May. 2021 14:35 GMT+2)

Ivar Edvard Lykke  
Styremedlem

Erik Fremstad  
Daglig leder/adm. dir.

Kjell Engløkk (5. May. 2021 12:11 GMT+2)

Kjell Engløkk  
Styremedlem













# Årsregnskap og årsberetning I K Lykke Eiendom 2020

Endelig revisjonsrapport

2021-05-05

Opprettet:	2021-05-05
Av:	MARIT KOPSTAD (MARIT.KOPSTAD@BUNNPRIS.NO)
Status:	Signert
Transaksjons-ID:	CBJCHBCAABAAUjpyP2pChw9PP1uqdq8XfocP7k0WVd9E

## "Årsregnskap og årsberetning I K Lykke Eiendom 2020"-historik k

-  Dokument opprettet av MARIT KOPSTAD (MARIT.KOPSTAD@BUNNPRIS.NO)  
2021-05-05 - 09:14:47 GMT- IP-adresse: 89.248.8.30
-  Dokument sendt via e-post til Christian Lykke (christian.lykke@bunnpris.no) for signering  
2021-05-05 - 09:16:59 GMT
-  Dokument sendt via e-post til Kjell Engløkk (kjell.engløkk@bunnpris.no) for signering  
2021-05-05 - 09:16:59 GMT
-  Dokument sendt via e-post til Erik Fremstad (erik.fremstad@bunnpris.no) for signering  
2021-05-05 - 09:17:00 GMT
-  Dokument sendt via e-post til Ivar E. Lykke (ivarelykke@gmail.com) for signering  
2021-05-05 - 09:17:00 GMT
-  E-postmelding vist av Kjell Engløkk (kjell.engløkk@bunnpris.no)  
2021-05-05 - 10:10:00 GMT- IP-adresse: 89.248.8.30
-  Dokument e-signert av Kjell Engløkk (kjell.engløkk@bunnpris.no)  
Signaturdato: 2021-05-05 - 10:11:18 GMT - Tidskilde: server- IP-adresse: 89.248.8.30
-  E-postmelding vist av Christian Lykke (christian.lykke@bunnpris.no)  
2021-05-05 - 10:33:09 GMT- IP-adresse: 77.18.53.35
-  Dokument e-signert av Christian Lykke (christian.lykke@bunnpris.no)  
Signaturdato: 2021-05-05 - 10:34:01 GMT - Tidskilde: server- IP-adresse: 77.18.53.35
-  E-postmelding vist av Ivar E. Lykke (ivarelykke@gmail.com)  
2021-05-05 - 12:34:08 GMT- IP-adresse: 84.212.98.249





-  Dokument e-signert av Ivar E. Lykke (ivarelykke@gmail.com)  
Signaturdato: 2021-05-05 - 12:35:16 GMT - Tidskilde: server- IP-adresse: 84.212.98.249
-  E-postmelding vist av Erik Fremstad (erik.fremstad@bunnpris.no)  
2021-05-05 - 14:01:21 GMT- IP-adresse: 77.18.51.26
-  Dokument e-signert av Erik Fremstad (erik.fremstad@bunnpris.no)  
Signaturdato: 2021-05-05 - 14:09:26 GMT - Tidskilde: server- IP-adresse: 88.95.10.113
-  Avtale fullført.  
2021-05-05 - 14:09:26 GMT





Til generalforsamlingen i I K Lykke Eiendom AS

## *Uavhengig revisors beretning*

### *Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet*

---

#### *Konklusjon*

Vi har revidert I K Lykke Eiendom AS' årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap og kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2020, 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av selskapet slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

---

#### *Øvrig informasjon*

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen.

Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke øvrig informasjon, og vi attesterer ikke den øvrige informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom øvrig informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon.

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

---

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

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

---

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



Uavhengig revisors beretning - I K Lykke Eiendom AS



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 avviklet.

---

### *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*

Vårt mål med revisjonen er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller 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>

---

### *Uttalelse om andre lovmessige krav*

---

#### *Konklusjon om årsberetningen*

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, mener vi at opplysningene i årsberetningen om årsregnskapet og forutsetningen om fortsatt drift er konsistente med årsregnskapet og i samsvar med lov og forskrifter.

---

#### *Konklusjon om registrering og dokumentasjon*

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag (ISAE) 3000 «Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon», mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av selskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge.

Trondheim, 3. mai 2021  
**PricewaterhouseCoopers AS**

Ronny Lysmen  
Statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

(2)



 Securely signed with Brevio

Revisjonsberetning

**Signers:**

<b>Name</b>	<b>Method</b>	<b>Date</b>
Lysmen, Ronny	BANKID_MOBILE	2021-05-03 12:28

**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.