



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

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: 30.04.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024

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, 28.06.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt	1	37 160 815	25 410 550
Sum inntekter		37 160 815	25 410 550
Kostnader			
Lønnskostnad	2	3 881 263	2 839 119
Avskrivning	3, 4	5 656 427	6 819 002
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	4		123 948
Annen driftskostnad		8 597 060	7 831 966
Sum kostnader		18 134 750	17 614 035
Driftsresultat		19 026 065	7 796 515
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt fra investering i datterselskap		6 905 115	8 738 332
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	5	52 136 106	29 243 571
Annen renteinntekt		569 894	
Annen finansinntekt		600 000	560 000
Sum finansinntekter		60 211 114	38 541 903
Rentekostnad til foretak i samme konsern	5	2 596 665	1 621 399
Annen rentekostnad		54 001 828	34 201 454
Sum finanskostnader		56 598 493	35 822 853
Netto finans		3 612 621	2 719 050
Resultat før skattekostnad		22 638 687	10 515 565
Skattekostnad på resultat	6	4 854 910	2 195 112
Årsresultat		17 783 777	8 320 452
Årsresultat etter minoritetsinteresser		17 783 777	8 320 452
Totalresultat		17 783 777	8 320 452



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Overføringer og disponeringer			
Konsernbidrag			2 254 852
Avsatt til annen egenkapital		17 783 777	6 065 600
Sum overføringer og disponeringer	7	17 783 777	8 320 452



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Forskning, utvikling, konsesjoner, goodwill o.l.	3	4 478	13 435
Utsatt skattefordel	6	6 252 777	8 180 058
Sum immaterielle eiendeler		6 257 255	8 193 492
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	4	119 915 311	128 655 443
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner o.l.	4	2 420 266	3 410 768
Sum varige driftsmidler		122 335 577	132 066 211
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	8	461 566 680	424 562 665
Lån til foretak i samme konsern	9	908 207 273	593 543 733
Investeringer i tilknyttet selskap	10	1 304 036	1 304 036
Investeringer i aksjer og andeler		103 000	103 000
Obligasjoner og andre fordringer		16 000 000	
Sum finansielle anleggsmidler		1 387 180 989	1 019 513 435
Sum anleggsmidler		1 515 773 821	1 159 773 138
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		2 816 224	2 867 102
Konsernfordringer		12 279 013	8 760 806
Andre kortsiktige fordringer		524 728	
Sum fordringer		15 619 966	11 627 908
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	11	14 030 017	2 237 857
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		14 030 017	2 237 857
Sum omløpsmidler		29 649 982	13 865 765



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
SUM EIENDELER		1 545 423 803	1 173 638 903
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital (1 aksjer á kr 80 000)	12	80 000	76 002
Overkurs		188 469 019	171 084 676
Annen innskutt egenkapital		15 164 674	10 979 131
Sum innskutt egenkapital	7	203 713 694	182 139 810
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		65 767 027	47 983 250
Sum opptjent egenkapital	7	65 767 027	47 983 250
Sum egenkapital	7	269 480 721	230 123 060
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	9	1 088 241 690	736 597 644
Langsiktig konserngjeld	9	94 262 245	77 339 331
Øvrig langsiktig gjeld		69 597 802	65 318 624
Sum annen langsiktig gjeld		1 252 101 738	879 255 600
Sum langsiktig gjeld		1 252 101 738	879 255 600
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		303 055	24 740 944
Leverandørgjeld		299 448	1 064 628
Betalbar skatt	6		733 764
Skyldige offentlige avgifter		1 074 885	834 493
Konserngjeld		18 947 434	12 527 458
Annen kortsiktig gjeld		3 216 522	24 358 956
Sum kortsiktig gjeld		23 841 344	64 260 243



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Sum gjeld		1 275 943 082	943 515 843
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 545 423 803	1 173 638 903



I. K. Lykke Eiendom AS Styrets årsberetning for 2024

Vår virksomhet

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.

Redegjørelse for årsregnskapet

Årsoppgjøret fremlegges under forutsetning om fortsatt drift.

	2024	2023
Driftsinntekter	kr. 37 160 815	kr. 25 410 550
Resultat etter skatt	kr. 17 783 777	kr. 8.320.452

Selskapets finansielle stilling er god, og likviditetssituasjonen er pr 31.12.2024 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.

Viktige hendelser i 2024 – Marked og konkurransesituasjonen

Medisinsenteret i Elgestergate 16 ble ferdigstilt i 2024 og er nå over i normal drift. Dette blir per nå konsernets største eiendom i areal og leieinntekter og vil utgjøre en stor andel av konsernets bidrag til leieinntekter i årene fremover.

2024 bar preg av fortsatt høy vekst på byggekostnader og usikkerhet knyttet til mulig rentenedgang fra Norges Bank. Marginene på boligprosjektene er presset og gir større usikkerhet på realisering av prosjektene. Høye renter påvirker boligsalget og prisen man kan ta for nybygde boliger. I Trondheim hvor konsernet har flest utviklingsprosjekter er dette spesielt krevende. Dette har medført at potensielle prosjekter har blitt satt på vent i påvente av en mer forutsigbar rentesituasjon og boligprisutvikling.

I 2024 jobbet vi med flere reguleringsprosesser hvor noen vil potensielt ha salgsstart i 2025. Utviklingsprosjektene forventes på sikt å gi økt fremtidig omsetning og positivt bidrag på resultatet.

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 i tillegg til Medisinsenteret som har langsiktige leieavtaler. Dette 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.

Opplysninger om miljø og likestilling.

Drift av konsernets eiendommer forurenser ikke miljøet mer enn hva som er normalt for tilsvarende eiendomsporteføljer. Ved nybygg og renovering etterstrebes det å gjennomføre energieffektive løsninger innen ventilasjon, klima og belysning. Det er gjennomføres på enkelte eiendommer tiltak på lys og ventilasjon med støtte fra Enova. Fremtidige kontorbygg sertifiseres i hht Breeam-standard. Vi vurderer



løpende om de større boligprosjektene skal ha Breeam-sertifisering. Vi etterstreber at alle nybygg minimum skal tilfredsstillere 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. Redegjørelse i.f.m. åpenhetsloven, med mer informasjon om IK Lykke Eiendom sitt arbeid med samfunnsansvar og bærekraft, henviser vi til selskapets redegjørelse som er tilgjengelig på www.bunnpris.no.

Det er tegnet ansvarsforsikring for styret og daglig leder i forsikringsselskapet Zurich. Styret foreslår at det ikke gis utbytte for 2024.

Christian Lykke (2. mai. 2025 05:49 GMT+7)

Christian Lykke
Styreleder

Trondheim, 30.04.2025

Ivar Edvard Lykke (2. mai. 2025 05:21 GMT+2)

Ivar Edvard Lykke
Styremedlem

Erik Fremstad
Daglig leder/adm. dir.

Kjell Engløkk (2. mai. 2025 06:20 GMT+2)

Kjell Engløkk
Styremedlem



Resultatregnskap 01.01. - 31.12.			
I K Lykke Eiendom AS			
Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2024	2023
Driftsinntekter			
Annen driftsinntekt	1	37 160 815	25 410 550
Sum driftsinntekter		37 160 815	25 410 550
Driftskostnader			
Lønnskostnad	2	3 881 263	2 839 119
Avskrivning	3, 4	5 656 427	6 819 002
Nedskrivning	4	0	123 948
Annen driftskostnad		8 597 060	7 831 966
Sum driftskostnader		18 134 750	17 614 035
Driftsresultat		19 026 065	7 796 515
Finansposter			
Inntekt fra investering i datterselskap		6 905 115	8 738 332
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	5	52 136 106	29 243 571
Annen renteinntekt		569 894	0
Annen finansinntekt		600 000	560 000
Rentekostnad til foretak i samme konsern	5	-2 596 665	-1 621 399
Annen rentekostnad		-54 001 828	-34 201 454
Sum finansposter		3 612 621	2 719 050
Ordinært resultat før skattekostnad		22 638 687	10 515 565
Skattekostnad på resultat	6	4 854 910	2 195 112
Årsresultat		17 783 777	8 320 452
Disponeringer og overføringer			
Avsatt konsernbidrag (etter skatt)		0	2 254 852
Avsatt til annen egenkapital		17 783 777	6 065 600
Sum disponeringer og overføringer	7	17 783 777	8 320 452



Balanse pr. 31.12.			
I K Lykke Eiendom AS			
EIENDELER	Note	2024	2023
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Forskning, utvikling, konsesjoner, goodwill o.l.	3	4 478	13 435
Utsatt skattefordel	6	6 252 777	8 180 058
Sum immaterielle eiendeler		6 257 255	8 193 492
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	4	119 915 311	128 655 443
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner o.l.	4	2 420 266	3 410 768
Sum varige driftsmidler		122 335 577	132 066 211
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i datterselskap	8	461 566 680	424 562 665
Lån til foretak i samme konsern	9	908 207 273	593 543 733
Investeringer i tilknyttet selskap	10	1 304 036	1 304 036
Investeringer i aksjer og andeler		103 000	103 000
Obligasjoner og andre fordringer		16 000 000	0
Sum finansielle anleggsmidler		1 387 180 989	1 019 513 435
Sum anleggsmidler		1 515 773 821	1 159 773 138
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer		2 816 224	2 867 102
Konsernfordringer		12 279 013	8 760 806
Andre kortsiktige fordringer		524 728	0
Sum fordringer		15 619 966	11 627 908
Bankinnskudd, kontanter o.l.	11	14 030 017	2 237 857
Sum omløpsmidler		29 649 982	13 865 765
Sum eiendeler		1 545 423 803	1 173 638 903



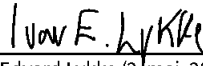
Balanse pr. 31.12.			
I K Lykke Eiendom AS			
EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2024	2023
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital (1 aksjer á kr 80 000)	12	80 000	76 002
Overkurs		188 469 019	171 084 676
Annen innskutt egenkapital		15 164 674	10 979 131
Sum innskutt egenkapital	7	203 713 694	182 139 810
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		65 767 027	47 983 250
Sum opptjent egenkapital	7	65 767 027	47 983 250
Sum egenkapital	7	269 480 721	230 123 060
Gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	9	1 088 241 690	736 597 644
Konserngjeld	9	94 262 245	77 339 331
Øvrig langsiktig gjeld		69 597 802	65 318 624
Sum annen langsiktig gjeld		1 252 101 738	879 255 600
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		303 055	24 740 944
Leverandørgjeld		299 448	1 064 628
Betalbar skatt	6	0	733 764
Skyldige offentlige avgifter		1 074 885	834 493
Konserngjeld		18 947 434	12 527 458
Annen kortsiktig gjeld		3 216 522	24 358 956
Sum kortsiktig gjeld		23 841 344	64 260 243
Sum gjeld		1 275 943 082	943 515 843
Sum gjeld og egenkapital		1 545 423 803	1 173 638 903
I K Lykke Eiendom AS		Side 3	



Balanse pr. 31.12.

I K Lykke Eiendom AS

Trondheim, 30.04.2025




Ivar Edvard Lykke (2. mai. 2025 05:21 GMT+2)

Ivar Edvard Lykke
styremedlem



Christian Lykke (2. mai. 2025 05:49 GMT+7)

Christian Lykke
styreleder

 Kjell Engløkk (2. mai. 2025 06:20 GMT+2)

Kjell Engløkk
styremedlem



Erik Fremstad
daglig leder



I. K. Lykke Eiendom AS

KONTANTSTRØMOPPSTILLING

	2024	2023
Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter		
Resultat før skattekostnad	22 638 687	10 515 565
Periodens betalte skatt	-733 765	-530 846
Tap/gevinst ved salg av eiendeler	-11 888 836	0
Ordinære avskrivninger	5 656 427	6 819 002
Nedskrivninger	0	123 948
Endring i kundefordringer	50 878	886 119
Endring i leverandørgjeld	-765 180	473 018
Endring i andre tidsavgrensningposter	-17 147 590	-7 132 183
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	-2 189 379	11 154 623
Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter		
Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler	-28 000	-7 689 671
Utbetaling på lånefordring konsern	-138 067 354	-58 979 565
Innbetalinger ved salg av aksjer og andeler i andre foretak	223 593	0
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	-137 871 761	-66 669 236
Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter		
Innbetalinger ved opptak av ny gjeld	176 224 322	1 479 428
Avdrag langsiktig gjeld	-4 328 588	-21 783 378
Innbetalinger gjeld konsernselskaper	4 395 456	18 340 062
Netto utbetaling kassekreditt	-24 437 889	0
Netto innbetaling kassekreditt	0	24 300 985
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	151 853 301	22 337 097
Netto endring i kontanter	11 792 160	-33 177 516
Kontantbeholdning 01.01	2 237 857	35 415 373
Kontantbeholdning 31.12	14 030 017	2 237 857
Spesifikasjon av kontantbeholdningen ved periodens slutt		
Bankinnskudd, kontanter og lignende	14 030 017	2 237 857



I. K. Lykke Eiendom AS

Noter til regnskapet for 2024

Regnskapsprinsipper

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

Salgsinntekter

Tjenester inntektsføres i takt med utførelsen. Det vesentligste av selskapets 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 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.

Sikring

Sikringsforhold som sikringsbokføres dokumenteres ved begynnelsen av sikringsforholdet. Sammenhengen mellom sikringsinstrument og objekt, formål og strategi med sikringsforholdet, samt forventet effektivitet dokumenteres. Sikringseffektivitet måles og dokumenteres løpende i sikringsforholdet.

Selskapet benytter kontantstrømsikring i forbindelse med sikring av renteeksponering. Målsettingen for selskapets finansiering og bruk av renteinstrumenter er primært for å dekke selskapets lånebehov til så forutsigbare og lave lånekostnader over tid som mulig. Sikringsinstrumentene føres ikke i balansen, og sikret rentekostnad bokføres løpende i

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 imtjening. 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 2024

Note 1 Driftsinntekter

	2024	2023
Fordeling på virksomhetsområder		
Utleie av fast eiendom	25 175 749	25 410 550
Gevinst ved salg av anleggsmidler	11 985 066	0
Sum	37 160 815	25 410 550

Note 2 Lønnskostnader, antall ansatte, godtgjørelser, lån til ansatte

Lønnskostnader	2024	2023
Lønninger	2 986 202	2 120 807
Arbeidsgiveravgift	475 079	356 158
Pensjonskostnader	86 650	86 878
Andre ytelser	333 333	275 276
Sum	3 881 263	2 839 119

Gjennomsnittlig antall årsverk i regnskapsåret var 2 i selskapet.

Ytelser til ledende personer	Daglig leder	Andre ledende personer	Styret
Lønn	0	0	710 400
Pensjonsutgifter	0	0	0
Ammen godtgjørelse	0	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	2024	2023
Lovpålagt revisjon, inkl. teknisk bistand årsregnskap/konsernregnskap (eks. mva)	113 718	129 003
Andre attestasjonstjenester (eks. mva)	19 000	0
Skatterådgivning, inkl. teknisk bistand ligningspapirer (eks. mva)	450 432	175 945
Andre tjenester utenfor revisjonen (eks. mva)	245 172	303 355

Note 3 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	84 823	84 823
Akkumulerte nedskrivninger 31.12	0	-
Balanseført verdi 31.12	4 478	4 478
Årets avskrivninger	8 956	8 956
Økonomisk levetid	5-10 år	

Selskapet benytter lineære avskrivninger for leierettigheter.



I. K. Lykke Eiendom AS

Noter til regnskapet for 2024

Note 4 Varige driftsmidler

Varige driftsmidler	Prosjekter i arbeid	Bygg	Teknisk installasjon	Tomter	Driftsløse og inventar	Sum varige driftsmidl.
Anskaffelseskost 01.01	707 063	184 397 810	88 717 012	12 725 687	10 888 880	297 436 452
Tilgang	107 560				28 000	135 560
Avgang	-203 790	-2 883 874		-2 000 000		-5 087 664
Anskaffelseskost 31.12	610 833	181 513 936	88 717 012	10 725 687	10 916 880	292 484 348
Akkumulerte avskrivninger 31.12	-	74 016 575	87 024 750	-	9 107 448	170 148 773
Akkumulerte nedskrivninger 31.12	-	-	-	-	-	-
Balanseført verdi pr. 31.12	610 833	107 497 362	1 692 263	10 725 687	1 809 432	122 335 577
Årets avskrivning	-	3 747 007	978 190	-	922 273	5 647 471
Årets nedskrivninger	-	-	-	-	-	-
Forventet økonomisk levetid		50 år	10 år		5-20 år	

Prosjekter i arbeid og tomter avskrives ikke.

Note 5 Transaksjoner med nærstående parter

Selskapets transaksjoner med nærstående parter:	2024	2023
a) Salg av varer og tjenester		
Salg av tjenester:		
- Foretak kontrollert av ledende ansatt/aksjonær	11 551 103	12 680 244
Renteinntekter		
- Datterselskaper	52 136 106	29 243 571
b) Kjøp av varer og tjenester		
Kjøp av tjenester:		
- Foretak kontrollert av ledende ansatt/aksjonær	389 296	278 196
Rentekostnader		
- Datterselskaper	2 596 664	1 621 399
- Foretak kontrollert av ledende ansatt/aksjonær	4 279 178	3 836 319

Note 6 Skatt

Beregning av utsatt skatt og endring i utsatt skatt

	2024	2023
<i>Oversikt over midlertidige forskjeller</i>		
<i>Positive midlertidige forskjeller</i>		
Gevinst- og tapskonto	13 504 094	5 053 872
Sum positive midlertidige forskjeller	13 504 094	5 053 872
<i>Negative midlertidige forskjeller som er utlignet</i>		
Utestående fordringer	0	0
Varige driftsmidler	-33 209 419	-33 519 568
Sum neg. midlertidige forskjeller som er utlignet	-33 209 419	-33 519 568
Andre endringer	-8 716 385	-8 716 385
Forskjeller som ikke inngår i grunnlag for utsatt skatt	-	-
Grunnlag for utsatt skatt/skattefordel i balansen	-28 421 710	-37 182 081
<i>Utsatt skatt/skattefordel og endring i utsatt skatt</i>		
22 % utsatt skatt/skattefordel	-6 252 777	-8 180 058
Herav ikke balanseført	-	-
Utsatt skatt/skattefordel i balansen	-6 252 777	-8 180 058
	2024	2024
<i>Endring utsatt skatt i resultatregnskapet</i>		
Endring i utsatt skatt/skattefordel i følge balansen	1 927 281	-714 380
Endring utsatt skatt i resultatregnskapet	1 927 281	-714 380



I. K. Lykke Eiendom AS

Noter til regnskapet for 2024

<i>Betalbar skatt</i>	2024	2023
Resultat før skattekostnad	22 638 687	10 515 565
Permanente forskjeller	-570 920	-537 785
Grunnlag for årets skattekostnad	22 067 767	9 977 780
<u>Endring i midlertidige forskjeller</u>	<u>-8 760 371</u>	<u>3 247 181</u>
Grunnlag for betalbar skatt (i skattekostnaden)	13 307 396	13 224 961
Mottatt konsernbidrag	5 366 081	0
Avgitt konsernbidrag	-18 673 479	-9 889 668
Skattepl. innt. (gr.lag betalbar skatt i balansen)	-	3 335 294
<i>Betalbar skatt (i skattekostnaden)</i>		
22 % av grunnlag for betalbar skatt	4 108 165	2 909 491
For lite/for mye avsatt i fjor	0	0
Betalbar skatt (i skattekostnaden)	4 108 165	2 909 491
<i>Betalbar skatt i balansen</i>		
Betalbar skatt i skattekostnaden	4 108 165	2 909 491
Skatteeffekt av avgitt konsernbidrag	-4 108 165	-2 175 728
Betalbar skatt i balansen	-	733 764
<i>Fordeling av skattekostnad på ordinært resultat</i>		
Betalbar skatt	4 108 165	2 909 491
Endring i midlertidige forskjeller tilknyttet konsernbidrag mor	-1 180 538	-
Endring i utsatt skatt/skattefordel	1 927 281	-714 380
Sum skattekostnad på ordinært resultat	4 854 909	2 195 112

Note 7 Egenkapital

Årets endring i egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 01.01	76 002	171 084 676	10 979 131	47 983 250	230 123 060
Tingsinnskudd	3 998	17 384 343	-	-	17 388 341
Årets resultat	-	-	-	17 783 777	17 783 777
Mottatt konsernbidrag	-	-	4 185 543	-	4 185 543
Avgitt konsernbidrag	-	-	-	-	-
Egenkapital 31.12	80 000	188 469 019	15 164 674	65 767 027	269 480 721



I. K. Lykke Eiendom AS

Noter til regnskapet for 2024

Note 8 Datterselskaper

Selskap	Resultat	Egenkapital	Forretningskontor	Eier- og stemmeandel
AS Lykkegården	541 761	24 882 085	Trondheim	93,6 %
Bergvikveien 9 Eiendom AS	546 723	2 691 744	Bogen i Ofoten	100,0 %
Bogoy Handelseiendom AS	146 114	158 467	Trondheim	50,0 %
Butikkeiendom Møre AS	4 335 254	134 195 274	Molde	100,0 %
Butikkeiendom Vest AS	1 105 501	24 680 008	Bergen	100,0 %
Elgesetergate 16 Eiendom AS	4 353 344	20 742 023	Trondheim	100,0 %
Fjordgata 10 Porsgrunn AS	38 231	2 712 497	Trondheim	100,0 %
Gimse Eiendom Mellus AS	-469 329	7 307 114	Trondheim	100,0 %
Gimsetoppen Bolig AS	-34 279	16 890 230	Trondheim	85,0 %
Glassverket Næringsseksjon 51 AS	1 097 041	32 980 081	Trondheim	100,0 %
Holumporten AS	662 208	345 204	Trondheim	100,0 %
Hyllavegen Røra AS	-34 341	40 000	Trondheim	100,0 %
Kaptein Roosensvei 6 AS	-77 186	819 769	Trondheim	100,0 %
Mosenteret AS	945 672	8 390 131	Rana	100,0 %
Myra Nærserver AS	-606 572	873 070	Trondheim	100,0 %
Nyveien Eiendom AS	132 144	-11 126	Oppdal	50,0 %
Slettebakken Eiendom AS	-923 183	5 183 387	Trondheim	100,0 %
Stange Eiendom AS	630 472	1 660 127	Trondheim	100,0 %
Svedjanveien 2 Eiendom AS	-191 413	829 761	Trondheim	100,0 %
Torstykket Molde AS	-5 975	4 022 809	Trondheim	100,0 %
Ugla Nærserver AS	-1 739 314	30 000	Trondheim	100,0 %
Øvre Flatåsveg 4A AS	190 129	2 690 204	Trondheim	50,0 %

Investeringsregnskapføres etter kostmetoden, se regnskapsprinsipper.

Note 9 Gjeld og fordringer

	2024	2023
Gjeld som forfaller senere enn 5 år		
Gjeld til kredittinstitusjoner	633 187 798	487 896 432
Gjeld til foretak i samme konsern	0	0
Sum	633 187 798	487 896 432
Fordringer som forfaller senere enn ett år		
Lån til foretak i samme konsern	908 207 273	593 543 733
Sum	908 207 273	593 543 733
Gjeld sikret ved pant		
Bokført verdi av eiendeler stillet som sikkerhet for pantegjeld:		
Bygg	107 497 362	113 259 303
Driftsløsøre	1 809 432	2 703 705
Pantsatte fordringer	908 207 273	593 543 733
Aksjer	90 955 185	86 246 062

I. K. Lykke Eiendom har stilt selvskyldnerkausjon for etthvert 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 8 renteswapavtaler som er inngått med Danske Bank og Sparebank 1 SMN. Renteswapene er konstantstrømsikringer av langsiktig gjeld og virkelig verdi av avtalene er ikke balanseført.

Valuta	Bank	Hovedstol		Utløp	Markedsverdi 31.12	
		31.12	Solgt			
NOK	Danske Bank	80 000 000	Flytende rente	Fast rente	30.12.2027	3 007 919
NOK	Danske Bank	18 250 000	Flytende rente	Fast rente	05.04.2030	2 237 157
NOK	Danske Bank	24 250 000	Flytende rente	Fast rente	02.01.2034	3 450 860
NOK	SMN	10 500 000	Flytende rente	Fast rente	15.07.2025	186 938
NOK	SMN	50 350 000	Flytende rente	Fast rente	02.01.2026	1 556 018
NOK	SMN	40 000 000	Flytende rente	Fast rente	15.12.2033	1 082 645
NOK	SMN	481 250 000	Flytende rente	Fast rente	01.04.2043	46 507 005
NOK	SMN	69 300 000	Flytende rente	Fast rente	08.08.2034	1 531 705
Sum						59 560 247



I. K. Lykke Eiendom AS

Noter til regnskapet for 2024

Note 10 Tilknyttede selskaper

Selskap	Resultat	Egenkapital	Forretnings- kontor	Eier- og stemmeandel
Devlegården AS	1 167 977	7 445 366	Trondheim	30 %
Nordåsveien 1 AS	1 445 820	3 079 376	Trondheim	40 %

Investeringene regnskapsføres etter kostmetoden, se regnskapsprinsipper.

Note 11 Bankinnskudd

Kontanter mv	2024	2023
Bundne bankinnskudd	301 225	288 650

Note 12 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen på kr 80.000, består av 1 aksje á kr 80.000.
Alle aksjer har like rettigheter.

Oversikt over de største aksjonærene 31.12.

	Antall aksjer	Eierandel
I. K. Lykke Eiendom Holding AS	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.














IKL Eiendom Årsregnskap 2024

Endelig revisjonsrapport

2025-05-02

Opprettet:	2025-05-01
Av:	MARIT KOPSTAD (MARIT.KOPSTAD@BUNNPRIS.NO)
Status:	Signert
Transaksjons-ID:	CBJCHBCAABAAhVFUgfZTbgXorke3GrpRogrZ7fqaBI2


"IKL Eiendom Årsregnskap 2024"-historikk


-  Dokument opprettet av MARIT KOPSTAD (MARIT.KOPSTAD@BUNNPRIS.NO)
2025-05-01 - 20:37:13 GMT- IP-adresse: 84.52.207.228
-  Dokument sendt via e-post til Christian Lykke (christian.lykke@bunnpris.no) for signering
2025-05-01 - 20:39:29 GMT
-  Dokument sendt via e-post til ivarelykke@gmail.com for signering
2025-05-01 - 20:39:29 GMT
-  Dokument sendt via e-post til kjell.englukk@bunnpris.no for signering
2025-05-01 - 20:39:29 GMT
-  Dokument sendt via e-post til Erik Fremstad (erik.fremstad@iklykke.no) for signering
2025-05-01 - 20:39:29 GMT
-  E-postmelding vist av Erik Fremstad (erik.fremstad@iklykke.no)
2025-05-01 - 20:39:44 GMT- IP-adresse: 88.94.190.162
-  Dokument e-signert av Erik Fremstad (erik.fremstad@iklykke.no)
Signaturdato: 2025-05-01 - 20:40:48 GMT - Tidskilde: server- IP-adresse: 88.94.190.162
-  E-postmelding vist av Christian Lykke (christian.lykke@bunnpris.no)
2025-05-01 - 22:48:18 GMT- IP-adresse: 65.181.26.236
-  Dokument e-signert av Christian Lykke (christian.lykke@bunnpris.no)
Signaturdato: 2025-05-01 - 22:49:11 GMT - Tidskilde: server- IP-adresse: 65.181.26.236
-  E-postmelding vist av ivarelykke@gmail.com
2025-05-02 - 03:19:54 GMT- IP-adresse: 104.28.105.25
-  Underskriver ivarelykke@gmail.com oppga navn ved signering som Ivar Edvard Lykke
2025-05-02 - 03:21:33 GMT- IP-adresse: 84.208.68.80





Adobe Acrobat Sign




 Dokument e-signert av Ivar Edvard Lykke (ivarelykke@gmail.com)
Signaturdato: 2025-05-02 - 03:21:35 GMT - Tidskilde: server- IP-adresse: 84.208.68.80

 E-postmelding vist av kjell.englokk@bunnpris.no
2025-05-02 - 04:18:58 GMT- IP-adresse: 46.9.13.118

 Underskriver kjell.englokk@bunnpris.no oppga navn ved signering som Kjell Engløkk
2025-05-02 - 04:19:58 GMT- IP-adresse: 46.9.13.118

 Dokument e-signert av Kjell Engløkk (kjell.englokk@bunnpris.no)
Signaturdato: 2025-05-02 - 04:20:00 GMT - Tidskilde: server- IP-adresse: 46.9.13.118

 Avtale fullført.
2025-05-02 - 04:20:00 GMT



Adobe Acrobat Sign



Til generalforsamlingen i I K Lykke Eiendom AS

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for I K Lykke Eiendom AS som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og kontantstrømoppstilling 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 2024, 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 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.

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.

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

PricewaterhouseCoopers AS, Brattørkaia 17B, 7010 Trondheim

T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no

Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon 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. For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til: <https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

Trondheim, 30. april 2025
PricewaterhouseCoopers AS

Ronny Lysmen
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)



 Securely signed with Brevio

Revisjonsberetning

Signers:

Name	Method	Date
Lysmen, Ronny	BANKID	2025-04-30 15:11

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.