



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

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

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

### 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: 27.04.2023

### 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, 10.07.2024



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt	1	26 621 943	26 606 621
<b>Sum inntekter</b>		<b>26 621 943</b>	<b>26 606 621</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	2	3 589 965	3 357 115
Avskrivning	3, 4	9 853 235	9 656 845
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	4		
Annen driftskostnad		9 224 602	10 107 449
<b>Sum kostnader</b>		<b>22 667 802</b>	<b>23 121 410</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>3 954 140</b>	<b>3 485 212</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt fra investering i datterselskap		14 625 414	16 803 282
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	5	8 343 750	4 043 797
Annen renteinntekt		1 253 483	872 648
Annen finansinntekt		480 000	26 293 304
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>24 702 647</b>	<b>48 013 031</b>
Rentekostnad til foretak i samme konsern	5	460 661	163 824
Annen rentekostnad		16 922 945	13 874 445
Annen finanskostnad			4 500
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>17 383 606</b>	<b>14 042 769</b>
<b>Netto finans</b>		<b>7 319 041</b>	<b>33 970 262</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>11 273 181</b>	<b>37 455 474</b>
Skattekostnad på resultat	6	2 378 187	2 459 571
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>8 894 995</b>	<b>34 995 903</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>8 894 995</b>	<b>34 995 903</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>8 894 995</b>	<b>34 995 903</b>



## Resultatregnskap

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>8 894 995</b>	<b>34 995 903</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Ordinært utbytte			30 000
Avsatt til annen egenkapital		8 894 995	34 965 903
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>	<b>7</b>	<b>8 894 995</b>	<b>34 995 903</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Forskning, utvikling, konsesjoner, goodwill o.l.	3	22 391	31 348
Utsatt skattefordel	6	7 465 678	5 735 604
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>7 488 069</b>	<b>5 766 952</b>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	4	138 426 926	149 415 492
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner o.l.	4	2 340 634	1 026 561
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>140 767 560</b>	<b>150 442 054</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap	8	416 742 194	323 980 483
Lån til foretak i samme konsern	9	284 029 935	140 083 207
Investeringer i tilknyttet selskap	10	1 304 036	1 304 036
Investeringer i aksjer og andeler		103 000	85 000
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>702 179 165</b>	<b>465 452 726</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>850 434 794</b>	<b>621 661 731</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		3 476 814	5 539 602
Konsernfordringer		17 422 980	28 310 500
Andre kortsiktige fordringer		127 439	134 964
<b>Sum fordringer</b>		<b>21 027 234</b>	<b>33 985 066</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	11	35 415 373	24 723 826
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>35 415 373</b>	<b>24 723 826</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>56 442 607</b>	<b>58 708 892</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>906 877 401</b>	<b>680 370 623</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital (1 aksjer á kr 76 002)	12	76 002	76 002
Overkurs		171 084 676	171 084 676
Annen innskutt egenkapital		10 979 131	8 823 157
<b>Sum innskutt egenkapital</b>	<b>7</b>	<b>182 139 810</b>	<b>179 983 835</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		41 917 650	33 022 655
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>7</b>	<b>41 917 650</b>	<b>33 022 655</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>7</b>	<b>224 057 460</b>	<b>213 006 491</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	9	518 307 360	308 530 876
Langsiktig konserngjeld	9	58 999 269	59 414 622
Øvrig langsiktig gjeld		61 482 306	59 082 913
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>638 788 935</b>	<b>427 028 411</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>638 788 935</b>	<b>427 028 411</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		439 959	120 370
Leverandørgjeld		591 610	1 253 560
Betalbar skatt	6	530 845	312 487
Skyldige offentlige avgifter		1 019 186	1 843 747
Konserngjeld		14 917 532	35 396 405
Annen kortsiktig gjeld		26 531 873	1 409 152
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>44 031 005</b>	<b>40 335 721</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>682 819 941</b>	<b>467 364 132</b>



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>906 877 401</b>	<b>680 370 623</b>



<b>Resultatregnskap 01.01. - 31.12.</b>			
I K Lykke Eiendom AS			
<b>Driftsinntekter og driftskostnader</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>Driftsinntekter</b>			
Annen driftsinntekt	1	26 621 943	26 606 621
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>26 621 943</b>	<b>26 606 621</b>
<b>Driftskostnader</b>			
Lønnskostnad	2	3 589 965	3 357 115
Avskrivning	3, 4	9 853 235	9 656 845
Annen driftskostnad		9 224 602	10 107 449
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>22 667 802</b>	<b>23 121 410</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>3 954 140</b>	<b>3 485 212</b>
<b>Finansposter</b>			
Inntekt fra investering i datterselskap		14 625 414	16 803 282
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	5	8 343 750	4 043 797
Annen renteinntekt		1 253 483	872 648
Annen finansinntekt		480 000	26 293 304
Rentekostnad til foretak i samme konsern	5	-460 661	-163 824
Annen rentekostnad		-16 922 945	-13 874 445
Annen finanskostnad		0	-4 500
<b>Sum finansposter</b>		<b>7 319 041</b>	<b>33 970 262</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>11 273 181</b>	<b>37 455 474</b>
Skattekostnad på resultat	6	2 378 187	2 459 571
<b>Årsresultat</b>		<b>8 894 995</b>	<b>34 995 903</b>
<b>Disponeringer og overføringer</b>			
Foreslått utbytte		0	30 000
Avsatt til annen egenkapital		8 894 995	34 965 903
<b>Sum disponeringer og overføringer</b>	7	<b>8 894 995</b>	<b>34 995 903</b>



<b>Balanse pr. 31.12.</b>			
I K Lykke Eiendom AS			
<b>EIENDELER</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Forskning, utvikling, konsesjoner, goodwill o.l.	3	22 391	31 348
Utsatt skattefordel	6	7 465 678	5 735 604
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>7 488 069</b>	<b>5 766 952</b>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	4	138 426 926	149 415 492
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner o.l.	4	2 340 634	1 026 561
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>140 767 560</b>	<b>150 442 054</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investeringer i datterselskap	8	416 742 194	323 980 483
Lån til foretak i samme konsern	9	284 029 935	140 083 207
Investeringer i tilknyttet selskap	10	1 304 036	1 304 036
Investeringer i aksjer og andeler		103 000	85 000
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>702 179 165</b>	<b>465 452 726</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>850 434 794</b>	<b>621 661 731</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		3 476 814	5 539 602
Konsernfordringer		17 422 980	28 310 500
Andre kortsiktige fordringer		127 439	134 964
<b>Sum fordringer</b>		<b>21 027 234</b>	<b>33 985 066</b>
Bankinnskudd, kontanter o.l.	11	35 415 373	24 723 826
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>56 442 607</b>	<b>58 708 892</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>906 877 401</b>	<b>680 370 623</b>




<b>Balanse pr. 31.12.</b>			
I K Lykke Eiendom AS			
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital (1 aksjer á kr 76 002)	12	76 002	76 002
Overkurs		171 084 676	171 084 676
Annen innskutt egenkapital		10 979 131	8 823 157
<b>Sum innskutt egenkapital</b>	<b>7</b>	<b><u>182 139 810</u></b>	<b><u>179 983 835</u></b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		41 917 650	33 022 655
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>7</b>	<b><u>41 917 650</u></b>	<b><u>33 022 655</u></b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>7</b>	<b><u>224 057 460</u></b>	<b><u>213 006 491</u></b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	9	518 307 360	308 530 876
Konserngjeld	9	58 999 269	59 414 622
Øvrig langsiktig gjeld		61 482 306	59 082 913
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b><u>638 788 935</u></b>	<b><u>427 028 411</u></b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		439 959	120 370
Leverandørgjeld		591 610	1 253 560
Betalbar skatt	6	530 845	312 487
Skyldige offentlige avgifter		1 019 186	1 843 747
Konserngjeld		14 917 532	35 396 405
Annen kortsiktig gjeld		26 531 873	1 409 152
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b><u>44 031 005</u></b>	<b><u>40 335 721</u></b>
<b>Sum gjeld</b>		<b><u>682 819 941</u></b>	<b><u>467 364 132</u></b>
<b>Sum gjeld og egenkapital</b>		<b><u>906 877 401</u></b>	<b><u>680 370 623</u></b>
I K Lykke Eiendom AS		Side 3	



## Balanse pr. 31.12.

I K Lykke Eiendom AS


Trondheim, 27.04.2023

  
Ivar Edvard Lykke (27. apr. 2023 14:37 GMT+2)


Ivar Edvard Lykke  
styremedlem

  
Kjell Engløkk (27. apr. 2023 12:11 GMT+2)

Kjell Engløkk  
styremedlem

  
Christian Lykke (27. apr. 2023 12:14 GMT+2)

Christian Lykke  
styreleder

  
Erik Fremstad

Erik Fremstad  
daglig leder



## I. K. Lykke Eiendom AS

### KONTANTSTRØMOPPSTILLING

	2022	2021
<b>Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter</b>		
Resultat før skattekostnad	11 273 181	37 455 474
Periodens betalte skatt	-312 737	-340 261
Tap/gevinst ved salg av eiendeler	-1 178 234	-23 841 382
Ordinære avskrivninger	9 853 235	9 656 845
Nedskrivninger	0	0
Endring i kundefordringer	2 062 788	6 562 979
Endring i leverandørgjeld	-661 950	304 132
Endring i andre tidsavgrensningsposter	-694 315	997 138
<b>Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter</b>	<b>20 341 968</b>	<b>30 794 925</b>
<b>Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter</b>		
Innbetalinger ved salg av varige driftsmidler	1 700 000	5 500 000
Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler	-1 816 916	-5 254 518
Innbetalinger på lånefordringer konsern	0	16 394 879
Utbetaling på lånefordring konsern	-129 344 034	0
Innbetalinger ved salg av aksjer og andeler i andre foretak	0	28 553 304
Utbetalinger ved kjøp av aksjer og andeler i andre foretak, samt konsernbidrag til DS	-50 612 650	-6 344 294
Innbetalinger på andre lånefordringer	0	504 539
Utbetalinger på andre lånefordringer	0	0
<b>Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter</b>	<b>-180 073 599</b>	<b>39 353 910</b>
<b>Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter</b>		
Innbetalinger ved opptak av ny gjeld	229 084 542	33 059 962
Avdrag langsiktig gjeld	-16 908 665	-51 732 140
Netto utbetaling kassekreditt	0	-2 692 193
Netto innbetaling kassekreditt	319 589	0
Utbetalinger av konsernbidrag til morselskap	-42 072 287	-25 094 527
<b>Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter</b>	<b>170 423 180</b>	<b>-46 458 898</b>
<b>Netto endring i kontanter</b>	<b>10 691 549</b>	<b>23 689 937</b>
Kontantbeholdning 01.01	24 723 824	1 033 887
<b>Kontantbeholdning 31.12</b>	<b>35 415 373</b>	<b>24 723 824</b>
<b>Spesifikasjon av kontantbeholdningen ved periodens slutt</b>		
Bankinnskudd, kontanter og lignende	35 415 373	24 723 824



I. K. Lykke Eiendom AS

Noter til regnskapet for 2022

## Regnskapsprinsipper

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

### Salgsinntekter

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

### Klassifisering og vurdering av balanseposter

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

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

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 etableringspunktet.

### Varige driftsmidler

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

### Datterselskaper og tilknyttede selskaper

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

### Fordringer

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

### Pensjoner

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

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

### Skatt

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

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

### Kontantstrømoppstilling

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



## I. K. Lykke Eiendom AS

## Noter til regnskapet for 2022

### Note 1 Driftsinntekter

	2022	2021
<b>Fordeling på virksomhetsområder</b>		
Utleie av fast eiendom	25 443 709	26 606 621
Gevinst ved salg av anleggsmidler	1 178 234	0
<b>Sum</b>	<b>26 621 943</b>	<b>26 606 621</b>

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

Lønnskostnader	2022	2021
Lønninger	2 899 549	2 473 536
Arbeidsgiveravgift	424 485	367 804
Pensjonskostnader	93 216	77 278
Andre ytelser	172 716	438 496
<b>Sum</b>	<b>3 589 965</b>	<b>3 357 115</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	2022	2021
Lovpålagt revisjon, inkl. teknisk bistand årsregnskap/konsernregnskap (eks. mva)	210 405	140 501
Andre attestasjonstjenester (eks. mva)	0	99 210
Skatterådgivning, inkl. teknisk bistand ligningspapirer (eks. mva)	50 000	220 750
Andre tjenester utenfor revisjonen (eks. mva)	318 535	411 024

### 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	66 910	66 910
Akkumulerte nedskrivninger 31.12	0	-
<b>Balanseført verdi 31.12</b>	<b>22 391</b>	<b>22 391</b>
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 2022

### Note 4 Varige driftsmidler

Varige driftsmidler	Prosjekter i arbeid	Bygg	Teknisk installasjon	Tomter	Driftsløsøre og inventar	Sum varige driftsmidl.
Anskaffelseskost 01.01	178 172	192 041 684	90 540 207	12 290 169	7 515 223	<b>302 565 455</b>
Tilgang	143 970				1 672 946	<b>1 816 916</b>
Avgang		-696 176		-1 125 366		<b>-1 821 542</b>
Anskaffelseskost 31.12	322 142	191 345 508	90 540 207	11 164 803	9 188 169	<b>302 560 829</b>
Akkumulerte avskrivninger 31.12	-	69 292 626	85 330 967	-	7 169 678	<b>161 793 271</b>
Akkumulerte nedskrivninger 31.12	-	-	-	-	-	-
Balansført verdi pr. 31.12	<b>322 142</b>	<b>122 052 883</b>	<b>5 209 241</b>	<b>11 164 803</b>	<b>2 018 491</b>	<b>140 767 560</b>
Årets avskrivning	-	4 162 476	5 178 959	-	502 844	<b>9 844 279</b>
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:	2022	2021
a) Salg av varer og tjenester		
Salg av tjenester:		
- Foretak kontrollert av ledende ansatt/aksjonær	11 486 991	11 171 588
Renteinntekter		
- Datterselskaper	8 343 750	4 043 797
b) Kjøp av varer og tjenester		
Kjøp av tjenester:		
- Foretak kontrollert av ledende ansatt/aksjonær	310 500	300 000
Rentekostnader		
- Datterselskaper	460 661	163 824
- Foretak kontrollert av ledende ansatt/aksjonær	2 412 932	1 421 521

### Note 6 Skatt

#### Beregning av utsatt skatt og endring i utsatt skatt

	2022	2021
<b>Oversikt over midlertidige forskjeller</b>		
<b>Positive midlertidige forskjeller</b>		
Gevinst- og tapskonto	7 823 879	8 586 668
Sum positive midlertidige forskjeller	7 823 879	8 586 668
<b>Negative midlertidige forskjeller som er utlignet</b>		
Utestående fordringer	-1 897 862	-1 353 327
Varige driftsmidler	-34 479 825	-30 336 109
Sum neg. midlertidige forskjeller som er utlignet	-36 377 687	-31 689 436
Andre endringer	-5 381 092	-2 968 160
Forskjeller som ikke inngår i grunnlag for utsatt skatt	-	-
<b>Grunnlag for utsatt skatt/skattefordel i balansen</b>	<b>-33 934 900</b>	<b>-26 070 928</b>
<b>Utsatt skatt/skattefordel og endring i utsatt skatt</b>		
22 % utsatt skatt/skattefordel	-7 465 678	-5 735 604
Herav ikke balansført	-	-
<b>Utsatt skatt/skattefordel i balansen</b>	<b>-7 465 678</b>	<b>-5 735 604</b>



## I. K. Lykke Eiendom AS

## Noter til regnskapet for 2022

	2022	2021
<b>Endring utsatt skatt i resultatregnskapet</b>		
Endring i utsatt skatt/skattefordel i følge balansen	-1 730 074	-1 867 178
Fisjonseffekt		-295 081
<b>Endring utsatt skatt i resultatregnskapet</b>	<b>-1 730 074</b>	<b>-2 162 259</b>

	2022	2021
<b>Betalbar skatt</b>		
Resultat for skattekostnad	11 273 181	37 455 474
Permanente forskjeller	-464 369	-26 274 475
Grunnlag for årets skattekostnad	10 808 812	11 180 999
Endring i midlertidige forskjeller	7 863 971	6 940 535
Endring i midlertidige forskjeller som følger av fisjon	0	1 341 277
Grunnlag for betalbar skatt (i skattekostnaden)	18 672 783	19 462 811
Mottatt konsernbidrag	2 764 069	11 486 002
Avgitt konsernbidrag	-19 023 920	-29 527 293
<b>Skattepl. innt. (gr.lag betalbar skatt i balansen)</b>	<b>2 412 933</b>	<b>1 421 520</b>

<b>Betalbar skatt (i skattekostnaden)</b>		
22 % av grunnlag for betalbar skatt	4 108 012	4 281 570
For lite/for mye avsatt i fjor	0	340 261
<b>Betalbar skatt (i skattekostnaden)</b>	<b>4 108 012</b>	<b>4 621 831</b>

<b>Betalbar skatt i balansen</b>		
Betalbar skatt i skattekostnaden	4 108 012	4 281 570
Skatteeffekt av avgitt konsernbidrag	-4 185 263	-6 496 004
Skatteeffekt av mottatt konsernbidrag	608 095	2 526 920
<b>Betalbar skatt i balansen</b>	<b>530 845</b>	<b>312 486</b>

<b>Fordeling av skattekostnad på ordinært resultat</b>		
Betalbar skatt	4 108 012	4 621 831
Endring i utsatt skatt/skattefordel	-1 730 074	-2 162 259
Feil tidligere år	248	
<b>Sum skattekostnad på ordinært resultat</b>	<b>2 378 187</b>	<b>2 459 572</b>

## Note 7 Egenkapital

### Årets endring i egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 01.01	76 002	171 084 676	8 823 157	33 022 655	213 006 491
Årets resultat	-	-	-	8 894 995	8 894 995
Mottatt konsernbidrag	-	-	2 155 974	-	2 155 974
<b>Egenkapital 31.12</b>	<b>76 002</b>	<b>171 084 676</b>	<b>10 979 131</b>	<b>41 917 650</b>	<b>224 057 460</b>



## I. K. Lykke Eiendom AS

## Noter til regnskapet for 2022

### Note 8 Datterselskaper

Selskap	Resultat	Egenkapital	Forretnings- kontor	Eier- og stemmeandel
AS Lykkegården	3 915 087	20 851 084	Trondheim	93,6 %
Axel Stigum Eiendom AS	-189 743	1 234 576	Trondheim	100,0 %
Butikkeiendom Møre AS	9 356 126	123 710 468	Molde	100,0 %
Butikkeiendom Vest AS	-1 990 456	19 712 881	Bergen	100,0 %
Fjordgata 10 Porsgrunn AS	36 578	2 506 912	Trondheim	100,0 %
Gimse Eiendom Melhus AS	-225 921	10 098 303	Trondheim	100,0 %
Glassverktomta Moss AS	344 553	28 551 769	Trondheim	100,0 %
Holumporten AS	244 404	100 000	Trondheim	100,0 %
Hyllavegen Røra AS	76 887	82 955	Trondheim	100,0 %
Kaptein Roosensvei 6 AS	113 179	865 244	Trondheim	100,0 %
Moseenteret AS	239 912	9 160 491	Rana	100,0 %
Nyveien Eiendom AS	-18 365	-380 069	Oppdal	50,0 %
Slettebakken Eiendom AS	-664 166	6 251 402	Trondheim	100,0 %
Stange Eiendom AS	295 116	1 727 231	Trondheim	100,0 %
Torstykket Molde AS	-18 142	4 022 808	Trondheim	100,0 %
Øvre Flatåsveg 4A AS	92 643	2 489 603	Trondheim	50,0 %
Ugla Nærserter AS	-380 347	30 000	Trondheim	100,0 %
AS Michaelsen & Søn	487 757	2 754 557	Bogen i Ofoten	100,0 %
Gimsetoppen Bolig AS	-32 800	16 958 434	Trondheim	85,0 %
Elgeseter Gate 16 Eiendom AS	-1 760 865	7 414 849	Trondheim	100,0 %

Investeringsregnskapsføres etter kostmetoden, se regnskapsprinsipper.

### Note 9 Gjeld og fordringer

Gjeld som forfaller senere enn 5 år	2022	2021
Gjeld til kredittinstitusjoner	143 221 268	184 959 108
Gjeld til foretak i samme konsern	0	0
<b>Sum</b>	<b>143 221 268</b>	<b>184 959 108</b>

Fordringer som forfaller senere enn ett år	2022	2021
Lån til foretak i samme konsern	284 029 935	140 083 207
<b>Sum</b>	<b>284 029 935</b>	<b>151 859 681</b>

	2022	2021
Gjeld sikret ved pant	518 307 360	308 530 876
Bokført verdi av eiendeler stillet som sikkerhet for pantegjeld:		
Bygg	122 052 883	126 737 123
Driftsløsøre	2 018 491	848 388
Pantsatte fordringer	284 029 935	140 083 207
Aksjer	81 868 249	76 848 231

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 2022

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

Valuta	Bank	Hovedstol		Utløp	Markedsverdi 31.12	
		31.12	Solgt			Kjøpt
NOK	Danske Bank	80 000 000	Flytende rente	Fast rente	31.12.2027	1 365 625
NOK	Danske Bank	20 000 000	Flytende rente	Fast rente	05.04.2030	2 100 921
NOK	SMN	69 000 000	Flytende rente	Fast rente	09.08.2024	992 312
NOK	SMN	12 000 000	Flytende rente	Fast rente	15.07.2025	293 210
NOK	SMN	58 090 000	Flytende rente	Fast rente	02.01.2026	2 173 272
Inngåtte avtaler som ikke har begynt å løpe per 31.12.2022:						
NOK	SMN	20 000 000	Flytende rente	Fast rente	03.01.2033	2 981 923
NOK	SMN	100 000 000	Flytende rente	Fast rente	02.01.2034	3 854 896
NOK	SMN	150 000 000	Flytende rente	Fast rente	02.01.2034	10 884 959
NOK	SMN	150 000 000	Flytende rente	Fast rente	01.07.2033	1 767 072
NOK	Danske Bank	25 000 000	Flytende rente	Fast rente	02.01.2034	2 258 993
<b>Sum</b>						<b>28 673 183</b>

### Note 10 Tilknyttede selskaper

Selskap	Resultat	Egenkapital	Forretnings- kontor	Eier- og stemmeandel
Devlegården AS	96 446	5 173 404	Trondheim	30 %
Nordåsveien 1 AS	1 358 107	3 056 025	Trondheim	40 %

Investeringene regnskapsføres etter kostmetoden, se regnskapsprinsipper.

### Note 11 Bankinnskudd

Kontanter mv	2022	2021
Bundne bankinnskudd	278 202	273 872

### Note 12 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen på kr 76.002 består av 1 aksje á kr 76.002.  
Alle aksjer har like rettigheter.

Oversikt over de største aksjonærene 31.12.2022	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.



---

## I. K. Lykke Eiendom AS

### Styrets årsberetning for 2022

---

#### 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.

Selskapets driftsinntekter i 2022 var kr. 26.621.943. Tilsvarende tall i 2021 var kr. 26.606.621. Selskapets årsresultat etter skatt i 2022 var kr. 8.894.995. Tilsvarende tall i 2021 kr. 34.995.903.

Selskapets finansielle stilling er god, kontantstrømmen er positiv og likviditetssituasjonen er pr 31.12.2022 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 2022 – Marked og konkurransesituasjonen

I 2022 var samfunnet i mindre grad påvirket av Koronapandemien. Sammenlignet med 2021 så er effekten på utviklingen av konsernets og selskapets leieinntekter som i stor grad er knyttet til dagligvaremarkedet/Bunnpriskjeden mer normalisert enn det var i 2021.

Internasjonal uro, inflasjon og høy kostnadsvekst gjorde 2022 til et krevende år for mange virksomheter. Innenfor eiendom ser vi at byggekostnadene har økt betydelig uten at man klarer å ta dette ut i markedet på inntektssiden på potensielt nye byggeprosjekter. Effekten av prisstigningen vil vi ikke se før i regnskapsåret 2023 hva gjelder leieinntekter i selskapet og konsernet.

I 2022 har I K Lykke Eiendom AS videreutviklet eiendommer og tomter for fremtidig utbygging gjennom offentlige reguleringsprosesser. I et krevende år med økte kostnader har vi påstartet flere reguleringsprosesser for å sikre fremtidig utvikling. Dette 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, 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.

#### Opplysninger om miljø og likestilling.

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


Selskapet har 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.

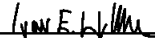


Redegjørelse i.f.m. åpenhetsloven, med mer informasjon om IK Lykke Eiendom sitt arbeid med samfunnsansvar og bærekraft, henviser vi til selskapets redegjørelse som vil være tilgjengelig på [www.Bunnpris.no](http://www.Bunnpris.no) fra 30.06.23.

Det er tegnet ansvarsforsikring for styret og daglig leder i forsikringselskapet Zurich. Styret foreslår at det ikke gis utbytte for 2022.

Trondheim, 27.04.2023

  
Christian Lykke (27. apr. 2023 12:14 GMT+2)  
Christian Lykke  
Styreleder

  
Ivar Edvard Lykke (27. apr. 2023 14:37 GMT+2)  
Ivar Edvard Lykke  
Styremedlem

  
Erik Fremstad  
Daglig leder/adm. dir.

  
Kjell Engløkk (27. apr. 2023 12:11 GMT+2)  
Kjell Engløkk  
Styremedlem




# 002\_I K Lykke Eiendom AS\_ regnskap 2022 til utsendelse v3


Endelig revisjonsrapport


2023-04-27


Opprettet:	2023-04-27
Av:	MARIT KOPSTAD (MARIT.KOPSTAD@BUNNPRIS.NO)
Status:	Signert
Transaksjons-ID:	CBJCHBCAABAAjqkkoFi20mictYv7TJ8-FuMN9bK8x1K

## "002\_I K Lykke Eiendom AS\_ regnskap 2022 til utsendelse v3"-h istorikk


 Dokument opprettet av MARIT KOPSTAD (MARIT.KOPSTAD@BUNNPRIS.NO)  
2023-04-27 - 10:03:10 GMT- IP-adresse: 84.52.207.228


 Dokument sendt via e-post til Christian Lykke (christian.lykke@bunnpris.no) for signering  
2023-04-27 - 10:04:46 GMT


 Dokument sendt via e-post til Kjell Engløkk (kjell.engløkk@bunnpris.no) for signering  
2023-04-27 - 10:04:46 GMT


 Dokument sendt via e-post til ivarelykke@gmail.com for signering  
2023-04-27 - 10:04:47 GMT


 Dokument sendt via e-post til erik.fremstad@bunnpris.no for signering  
2023-04-27 - 10:04:47 GMT

 E-postmelding vist av Kjell Engløkk (kjell.engløkk@bunnpris.no)  
2023-04-27 - 10:11:00 GMT- IP-adresse: 89.248.8.30

 Dokument e-signert av Kjell Engløkk (kjell.engløkk@bunnpris.no)  
Signaturdato: 2023-04-27 - 10:11:25 GMT - Tidskilde: server- IP-adresse: 89.248.8.30

 E-postmelding vist av Christian Lykke (christian.lykke@bunnpris.no)  
2023-04-27 - 10:14:42 GMT- IP-adresse: 90.116.19.172


 Dokument e-signert av Christian Lykke (christian.lykke@bunnpris.no)  
Signaturdato: 2023-04-27 - 10:14:59 GMT - Tidskilde: server- IP-adresse: 90.116.19.172


 E-postmelding vist av erik.fremstad@bunnpris.no  
2023-04-27 - 10:30:07 GMT- IP-adresse: 89.248.8.30





Adobe Acrobat Sign





 Underskriver erik.fremstad@bunnpris.no oppga navn ved signering som Erik Fremstad  
2023-04-27 - 10:30:24 GMT- IP-adresse: 89.248.8.30

 Dokument e-signert av Erik Fremstad (erik.fremstad@bunnpris.no)  
Signaturdato: 2023-04-27 - 10:30:26 GMT - Tidskilde: server- IP-adresse: 89.248.8.30

 E-postmelding vist av ivarelykke@gmail.com  
2023-04-27 - 12:35:10 GMT- IP-adresse: 104.28.31.34

 Underskriver ivarelykke@gmail.com oppga navn ved signering som Ivar Edvard Lykke  
2023-04-27 - 12:37:29 GMT- IP-adresse: 84.212.98.249

 Dokument e-signert av Ivar Edvard Lykke (ivarelykke@gmail.com)  
Signaturdato: 2023-04-27 - 12:37:31 GMT - Tidskilde: server- IP-adresse: 84.212.98.249

 Avtale fullført.  
2023-04-27 - 12:37:31 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 2022, resultatregnskap og kontantstrømpoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2022, 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

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



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 avviklet.

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

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. 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, 27. april 2023  
**PricewaterhouseCoopers AS**

Ronny Lysmen  
Statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)



 Securely signed with Brevio

Revisjonsberetning

**Signers:**

<b>Name</b>	<b>Method</b>	<b>Date</b>
Lysmen, Ronny	BANKID	2023-04-27 08:08

**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.