



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

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: 25.04.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

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	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt	1	25 410 550	26 621 943
Sum inntekter		25 410 550	26 621 943
Kostnader			
Lønnskostnad	2	2 839 119	3 589 965
Avskrivning	3, 4	6 819 002	9 853 235
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	4	123 948	
Annen driftskostnad		7 831 966	9 224 602
Sum kostnader		17 614 035	22 667 802
Driftsresultat		7 796 515	3 954 140
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt fra investering i datterselskap		8 738 332	14 625 414
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	5	29 243 571	8 343 750
Annen renteinntekt			1 253 483
Annen finansinntekt		560 000	480 000
Sum finansinntekter		38 541 903	24 702 647
Rentekostnad til foretak i samme konsern	5	1 621 399	460 661
Annen rentekostnad		34 201 454	16 922 945
Sum finanskostnader		35 822 853	17 383 606
Netto finans		2 719 050	7 319 041
Ordinært resultat før skattekostnad		10 515 565	11 273 181
Skattekostnad på resultat	6	2 195 112	2 378 187
Ordinært resultat etter skattekostnad		8 320 452	8 894 995
Årsresultat		8 320 452	8 894 995
Årsresultat etter minoritetsinteresser		8 320 452	8 894 995
Totalresultat		8 320 452	8 894 995



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Overføringer og disponeringer			
Konsernbidrag		2 254 852	
Avsatt til annen egenkapital		6 065 600	8 894 995
Sum overføringer og disponeringer	7	8 320 452	8 894 995



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Forskning, utvikling, konsesjoner, goodwill o.l.	3	13 435	22 391
Utsatt skattefordel	6	8 180 058	7 465 678
Sum immaterielle eiendeler		8 193 492	7 488 069
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	4	128 655 443	138 426 926
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner o.l.	4	3 410 768	2 340 634
Sum varige driftsmidler		132 066 211	140 767 560
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	8	424 562 665	416 742 194
Lån til foretak i samme konsern	9	593 543 733	284 029 935
Investeringer i tilknyttet selskap	10	1 304 036	1 304 036
Investeringer i aksjer og andeler		103 000	103 000
Sum finansielle anleggsmidler		1 019 513 435	702 179 165
Sum anleggsmidler		1 159 773 138	850 434 794
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		2 867 102	3 476 814
Konsernfordringer		8 760 806	17 422 980
Andre kortsiktige fordringer			127 439
Sum fordringer		11 627 908	21 027 234
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	11	2 237 857	35 415 373
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 237 857	35 415 373
Sum omløpsmidler		13 865 765	56 442 607



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
SUM EIENDELER		1 173 638 903	906 877 401
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
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	10 979 131
Sum innskutt egenkapital	7	182 139 810	182 139 810
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		47 983 250	41 917 650
Sum opptjent egenkapital	7	47 983 250	41 917 650
Sum egenkapital	7	230 123 060	224 057 460
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	9	736 597 644	518 307 360
Langsiktig konserngjeld	9	77 339 331	58 999 269
Øvrig langsiktig gjeld		65 318 624	61 482 306
Sum annen langsiktig gjeld		879 255 600	638 788 935
Sum langsiktig gjeld		879 255 600	638 788 935
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		24 740 944	439 959
Leverandørgjeld		1 064 628	591 610
Betalbar skatt	6	733 764	530 845
Skyldige offentlige avgifter		834 493	1 019 186
Konserngjeld		12 527 458	14 917 532
Annen kortsiktig gjeld		24 358 956	26 531 873
Sum kortsiktig gjeld		64 260 243	44 031 005
Sum gjeld		943 515 843	682 819 941



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 173 638 903	906 877 401



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 2023, 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 2023, 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, 25. april 2024
PricewaterhouseCoopers AS

Ronny Lysmen
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)



 Securely signed with Brevio

Revisjonsberetning

Signers:

Name	Method	Date
Lysmen, Ronny	BANKID	2024-04-25 16:26

This document package contains:

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



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



Resultatregnskap 01.01. - 31.12.			
I K Lykke Eiendom AS			
Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2023	2022
Driftsinntekter			
Annen driftsinntekt	1	25 410 550	26 621 943
Sum driftsinntekter		25 410 550	26 621 943
Driftskostnader			
Lønnskostnad	2	2 839 119	3 589 965
Avskrivning	3, 4	6 819 002	9 853 235
Nedskrivning	4	123 948	0
Annen driftskostnad		7 831 966	9 224 602
Sum driftskostnader		17 614 035	22 667 802
Driftsresultat		7 796 515	3 954 140
Finansposter			
Inntekt fra investering i datterselskap		8 738 332	14 625 414
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	5	29 243 571	8 343 750
Annen renteinntekt		0	1 253 483
Annen finansinntekt		560 000	480 000
Rentekostnad til foretak i samme konsern	5	-1 621 399	-460 661
Annen rentekostnad		-34 201 454	-16 922 945
Sum finansposter		2 719 050	7 319 041
Ordinært resultat før skattekostnad		10 515 565	11 273 181
Skattekostnad på resultat	6	2 195 112	2 378 187
Årsresultat		8 320 452	8 894 995
Disponeringer og overføringer			
Avsatt konsernbidrag (etter skatt)		2 254 852	0
Avsatt til annen egenkapital		6 065 600	8 894 995
Sum disponeringer og overføringer	7	8 320 452	8 894 995



Balanse pr. 31.12.			
I K Lykke Eiendom AS			
EIENDELER	Note	2023	2022
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Forskning, utvikling, konsesjoner, goodwill o.l.	3	13 435	22 391
Utsatt skattefordel	6	8 180 058	7 465 678
Sum immaterielle eiendeler		8 193 492	7 488 069
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	4	128 655 443	138 426 926
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner o.l.	4	3 410 768	2 340 634
Sum varige driftsmidler		132 066 211	140 767 560
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i datterselskap	8	424 562 665	416 742 194
Lån til foretak i samme konsern	9	593 543 733	284 029 935
Investeringer i tilknyttet selskap	10	1 304 036	1 304 036
Investeringer i aksjer og andeler		103 000	103 000
Sum finansielle anleggsmidler		1 019 513 435	702 179 165
Sum anleggsmidler		1 159 773 138	850 434 794
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer		2 867 102	3 476 814
Konsernfordringer		8 760 806	17 422 980
Andre kortsiktige fordringer		0	127 439
Sum fordringer		11 627 908	21 027 234
Bankinnskudd, kontanter o.l.	11	2 237 857	35 415 373
Sum omløpsmidler		13 865 765	56 442 607
Sum eiendeler		1 173 638 903	906 877 401



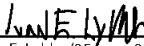
Balanse pr. 31.12.			
I K Lykke Eiendom AS			
EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2023	2022
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital (1 aksjer á kr 76 002)	12	76 002	76 002
Overkurs		171 084 676	171 084 676
Annen innskutt egenkapital		10 979 131	10 979 131
Sum innskutt egenkapital	7	182 139 810	182 139 810
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		47 983 250	41 917 650
Sum opptjent egenkapital	7	47 983 250	41 917 650
Sum egenkapital	7	230 123 060	224 057 460
Gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	9	736 597 644	518 307 360
Konserngjeld	9	77 339 331	58 999 269
Øvrig langsiktig gjeld		65 318 624	61 482 306
Sum annen langsiktig gjeld		879 255 600	638 788 935
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		24 740 944	439 959
Leverandørgjeld		1 064 628	591 610
Betalbar skatt	6	733 764	530 845
Skyldige offentlige avgifter		834 493	1 019 186
Konserngjeld		12 527 458	14 917 532
Annen kortsiktig gjeld		24 358 956	26 531 873
Sum kortsiktig gjeld		64 260 243	44 031 005
Sum gjeld		943 515 843	682 819 941
Sum gjeld og egenkapital		1 173 638 903	906 877 401
I K Lykke Eiendom AS		Side 3	

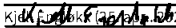


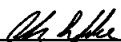
Balanse pr. 31.12.

I K Lykke Eiendom AS

Trondheim, 25.04.2024


Ivar E. Lykke (25. apr., 2024 19:27 GMT+2)
Ivar Edvard Lykke
styremedlem


Kjell Engløkk (25. apr., 2024 17:34 GMT+2)
Kjell Engløkk
styremedlem


Christian Lykke (25. apr., 2024 18:00 GMT+2)
Christian Lykke
styreleder


Erik Fremstad (25. apr., 2024 17:28 GMT+2)
Erik Fremstad
daglig leder



I. K. Lykke Eiendom AS

Noter til regnskapet for 2023

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 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 renteksponering. 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 resultatregnskapet etter hvert som de påløper. Se egen note.

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).

Kontantstrømpoppstilling

Kontantstrømpoppstillingen 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 2023

Note 1 Driftsinntekter

	2023	2022
Fordeling på virksomhetsområder		
Utleie av fast eiendom	25 410 550	25 443 709
Gevinst ved salg av anleggsmidler	0	1 178 234
Sum	25 410 550	26 621 943

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

Lønnskostnader	2023	2022
Lønninger	2 120 807	2 899 549
Arbeidsgiveravgift	356 158	424 485
Pensjonskostnader	86 878	93 216
Andre ytelser	275 276	172 716
Sum	2 839 119	3 589 965

Gjennomsnittlig antall årsverk i regnskapsåret var 2 i selskapet.

Ytelser til ledende personer	Daglig leder	Andre ledende personer	Styret
Lønn	0	0	0
Pensjonsutgifter	0	0	0
Annen 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	2023	2022
Lovpålagt revisjon, inkl. teknisk bistand årsregnskap/konsernregnskap (eks. mva)	129 003	210 405
Andre attestasjonstjenester (eks. mva)	0	0
Skatterådgivning, inkl. teknisk bistand ligningspapirer (eks. mva)	175 945	50 000
Andre tjenester utenfor revisjonen (eks. mva)	303 355	318 535

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	75 866	75 866
Akkumulerte nedskrivninger 31.12	0	-
Balanseført verdi 31.12	13 435	13 435
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 2023

Note 4 Varige driftsmidler

Varige driftsmidler	Prosjekter i arbeid	Bygg	Teknisk installasjon	Tomter	Driftsløsøre og inventar	Sum varige driftsmidl.
Anskaffelseskost 01.01	322 142	191 345 508	90 540 207	11 164 803	9 188 169	302 560 829
Tilgang	384 921	482 181	195 090	4 926 770	1 700 711	7 689 673
Avgang	-	-7 429 879	-2 018 285	-3 365 886	-	-12 814 050
Anskaffelseskost 31.12	707 063	184 397 810	88 717 012	12 725 687	10 888 880	297 436 452
Akkumulerte avskrivninger 31.12	-	71 014 560	86 046 560	-	8 185 175	165 246 295
Akkumulerte nedskrivninger 31.12	-	123 948	-	-	-	123 948
Balanseført verdi pr. 31.12	707 063	113 259 303	2 670 453	12 725 687	2 703 705	132 066 211
Årets avskrivning	-	3 854 832	1 939 717	-	1 015 497	6 810 046
Årets nedskrivninger	-	123 948	-	-	-	123 948
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:	2023	2022
a) Salg av varer og tjenester		
Salg av tjenester:		
- Foretak kontrollert av ledende ansatt/aksjonær	12 680 244	11 486 991
Renteinntekter		
- Datterselskaper	29 243 571	8 343 750
b) Kjøp av varer og tjenester		
Kjøp av tjenester:		
- Foretak kontrollert av ledende ansatt/aksjonær	278 196	310 500
Rentekostnader		
- Datterselskaper	1 621 399	460 661
- Foretak kontrollert av ledende ansatt/aksjonær	3 836 319	2 412 932

Note 6 Skatt

Beregning av utsatt skatt og endring i utsatt skatt

	2023	2022
Oversikt over midlertidige forskjeller		
Positive midlertidige forskjeller		
Gevinst- og tapskonto	5 053 872	7 823 879
Sum positive midlertidige forskjeller	5 053 872	7 823 879
Negative midlertidige forskjeller som er utlignet		
Utestående fordringer	0	-1 897 862
Varige driftsmidler	-33 519 568	-34 479 825
Sum neg. midlertidige forskjeller som er utlignet	-33 519 568	-36 377 687
Andre endringer	-8 716 385	-5 381 092
Forskjeller som ikke inngår i grunnlag for utsatt skatt	-	-
Grunnlag for utsatt skatt/skattefordel i balansen	-37 182 081	-33 934 900
Utsatt skatt/skattefordel og endring i utsatt skatt		
22 % utsatt skatt/skattefordel	-8 180 058	-7 465 678
Herav ikke balanseført	-	-
Utsatt skatt/skattefordel i balansen	-8 180 058	-7 465 678



I. K. Lykke Eiendom AS

Noter til regnskapet for 2023

	2023	2022
Endring utsatt skatt i resultatregnskapet		
Endring i utsatt skatt/skattefordel i følge balansen	-714 380	-1 730 074
Fisjonseffekt		
Endring utsatt skatt i resultatregnskapet	-714 380	-1 730 074

	2023	2022
Betalbar skatt		
Resultat før skattekostnad	10 515 565	11 273 181
Permanente forskjeller	-537 785	-464 369
Grunnlag for årets skattekostnad	9 977 780	10 808 812
Endring i midlertidige forskjeller	3 247 181	7 863 971
Endring i midlertidige forskjeller som følger av fisjon	0	0
Grunnlag for betalbar skatt (i skattekostnaden)	13 224 961	18 672 783
Mottatt konsernbidrag	0	2 764 069
Avgitt konsernbidrag	-9 889 668	-19 023 920
Skattepl. innt. (gr.lag betalbar skatt i balansen)	3 335 294	2 412 932

Betalbar skatt (i skattekostnaden)		
22 % av grunnlag for betalbar skatt	2 909 491	4 108 012
For lite/for mye avsatt i fjor	0	0
Betalbar skatt (i skattekostnaden)	2 909 491	4 108 012

Betalbar skatt i balansen		
Betalbar skatt i skattekostnaden	2 909 491	4 108 012
Skatteeffekt av avgitt konsernbidrag	-2 175 728	-4 185 263
Skatteeffekt av mottatt konsernbidrag	-	608 095
Betalbar skatt i balansen	733 764	530 844

Fordeling av skattekostnad på ordinært resultat		
Betalbar skatt	2 909 491	4 108 012
Endring i utsatt skatt/skattefordel	-714 380	-1 730 074
Feil tidligere år	0	248
Sum skattekostnad på ordinært resultat	2 195 112	2 378 187

Note 7 Egenkapital

Årets endring i egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen innskuff egenkapital	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 01.01	76 002	171 084 676	10 979 131	41 917 650	224 057 460
Årets resultat	-	-	-	8 320 452	8 320 452
Avgitt konsernbidrag	-	-	-	-2 254 853	-2 254 853
Egenkapital 31.12	76 002	171 084 676	10 979 131	47 983 250	230 123 060



I. K. Lykke Eiendom AS

Noter til regnskapet for 2023

Note 8 Datterselskaper

Selskap	Resultat	Egenkapital	Forretnings- kontor	Eier- og stemmeandel
AS Lykkegården	1 385 013	21 973 597	Trondheim	93,6 %
Bergvikveien 9 Eiendom AS	516 646	2 725 084	Bogen i Ofoten	100,0 %
Bogøy Handelseiendom AS	-154 253	12 352	Trondheim	50,0 %
Butikkeiendom Møre AS	8 907 993	130 701 616	Molde	100,0 %
Butikkeiendom Vest AS	891 817	20 604 698	Bergen	100,0 %
Elgeseter Gate 16 AS	-52 119	839 000	Trondheim	100,0 %
Fjordgata 10 Porsgrunn AS	14 714	2 619 173	Trondheim	100,0 %
Gimse Eiendom Melhus AS	-320 655	8 547 642	Trondheim	100,0 %
Gimsetoppen Bolig AS	-33 926	16 924 509	Trondheim	85,0 %
Glassverktomta Moss AS	-1 273 705	26 677 029	Trondheim	100,0 %
Holmporten AS	549 625	233 162	Trondheim	100,0 %
Hyllavegen Røra AS	-68 456	40 000	Trondheim	100,0 %
Kaptein Roosensvei 6 AS	-87 480	842 506	Trondheim	100,0 %
Mosenteret AS	612 459	8 685 788	Rana	100,0 %
Myra Nærserter AS	-744 989	811 317	Trondheim	100,0 %
Nyveien Eiendom AS	236 799	-143 270	Oppdal	50,0 %
Slettebakken Eiendom AS	-742 632	5 671 133	Trondheim	100,0 %
Stange Eiendom AS	557 505	1 697 327	Trondheim	100,0 %
Svedjarveien 2 Eiendom AS	-188 159	1 054 835	Trondheim	100,0 %
Torstykket Molde AS	-6 323	4 022 808	Trondheim	100,0 %
Ugla Nærserter AS	-1 111 176	30 000	Trondheim	100,0 %
Øvre Flatåsveg 4A AS	10 472	2 500 075	Trondheim	50,0 %

Investeringene regnskapsføres etter kostmetoden, se regnskapsprinsipper.

Note 9 Gjeld og fordringer

Gjeld som forfaller senere enn 5 år	2023	2022
Gjeld til kredittinstitusjoner	487 896 432	143 221 268
Gjeld til foretak i samme konsern	0	0
Sum	487 896 432	143 221 268

Fordringer som forfaller senere enn ett år	2023	2022
Lån til foretak i samme konsern	593 543 733	284 029 935
Sum	593 543 733	151 859 681

	2023	2022
Gjeld sikret ved pant	736 597 644	518 307 360
Bokført verdi av eiendeler stillet som sikkerhet for pantgjeld:		
Bygg	113 259 303	122 052 883
Driftsløpere	2 703 705	2 018 491
Pantsatte fordringer	593 543 733	284 029 935
Aksjer	86 246 062	81 868 249

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 2023

Selskapet har 8 renteswapavtaler som er inngått med Danske Bank og Sparebank 1 SMN. Renteswapene er kontantstrømsikringer av langsiktig gjeld og virkelig verdi av avtalene er ikke balanseført.

Valuta	Bank	Hovedstol		Utløp	Markedsverdi	
		31.12	Solgt			Kjøpt
NOK	Danske Bank	80 000 000	Flytende rente	Fast rente	31.12.2027	1 932 876
NOK	Danske Bank	19 250 000	Flytende rente	Fast rente	05.04.2030	2 090 946
NOK	SMN	64 500 000	Flytende rente	Fast rente	09.08.2024	1 075 792
NOK	SMN	11 500 000	Flytende rente	Fast rente	15.07.2025	347 407
NOK	SMN	55 510 000	Flytende rente	Fast rente	02.01.2026	2 273 954
NOK	SMN	40 000 000	Flytende rente	Fast rente	15.12.2033	-1 188 827
NOK	SMN	493 750 000	Flytende rente	Fast rente	01.04.2043	10 080 184
Inngåtte avtaler som ikke har begynt å løpe per 31.12.2023:						
NOK	Danske Bank	25 000 000	Flytende rente	Fast rente	02.01.2034	2 546 013
Sum					19 158 345	

Note 10 Tilknyttede selskaper

Selskap	Resultat	Egenkapital	Forretningskontor	Eier- og stemmeandel
Devlegården AS	1 103 985	6 277 389	Trondheim	30 %
Nordåsveien 1 AS	1 477 532	3 033 557	Trondheim	40 %

Investeringene regnskapsføres etter kostmetoden, se regnskapsprinsipper.

Note 11 Bankinnskudd

Kontanter mv	2023	2022
Bundne bankinnskudd	288 650	278 202

Note 12 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

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

Oversikt over de største aksjonærene 31.12.	Antall aksjer	Eierandel
I. K. Lykke Eiendom Holding AS	1	100 %

Konsemregnskap utarbeides av morselskapet I K Lykke Eiendom Holding AS orgnr. 920 875 807.
Konsemregnskap fås utlevert ved henvendelse hos I K Lykke AS, Munkegata 48, 7011 Trondheim



I. K. Lykke Eiendom AS

KONTANTSTRØMOPPSTILLING

	2023	2022
Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter		
Resultat før skattekostnad	10 515 565	11 273 181
Periodens betalte skatt	-530 846	-312 737
Tap/gevinst ved salg av eiendeler	0	-1 178 234
Ordinære avskrivninger	6 819 002	9 853 235
Nedskrivninger	123 948	0
Endring i kundefordringer	886 119	2 062 788
Endring i leverandørgjeld	473 018	-661 950
Endring i andre tidsavgrensingsposter	-7 132 183	-694 315
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	11 154 623	20 341 968
Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter		
Innbetalinger ved salg av varige driftsmidler	0	1 700 000
Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler	-7 689 671	-1 816 916
Utbetaling på lånefordring konsern	-58 979 565	-129 344 034
Utbetalinger ved kjøp av aksjer og andeler i andre foretak, samt konsernbidrag til DS	0	-50 612 650
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	-66 669 236	-180 073 600
Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter		
Innbetalinger ved opptak av ny gjeld	1 479 428	229 084 542
Avdrag langsiktig gjeld	-21 783 378	-16 908 665
Innbetalinger gjeld konsernselskaper	18 340 062	0
Netto innbetaling kasskreditt	24 300 985	319 589
Utbetalinger av konsernbidrag til morselskap	0	-42 072 287
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	22 337 097	170 423 179
Netto endring i kontanter	-33 177 516	10 691 547
Kontantbeholdning 01.01	35 415 373	24 723 826
Kontantbeholdning 31.12	2 237 857	35 415 373
Spesifikasjon av kontantbeholdningen ved periodens slutt		
Bankinnskudd, kontanter og lignende	2 237 857	35 415 373



I. K. Lykke Eiendom AS Styrets årsberetning for 2023

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.

	2023	2022
Driftsinntekter	kr. 25.410.550	kr. 26.621.943
Resultat etter skatt	kr. 8.320.452	kr. 8.894.995

Selskapets finansielle stilling er god, kontantstrømmen fra operasjonell drift er positiv og likviditetssituasjonen er pr 31.12.2023 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 2023 – Marked og konkurransesituasjonen

Internasjonal uro, inflasjon og fortsatt høy kostnadsvekst gjorde 2023 til et krevende år for mange virksomheter på lik linje med 2022. Innenfor eiendom ser vi at byggekostnadene fortsatte sin økning uten at man klarer å ta dette ut i markedet på inntektssiden på nye byggeprosjekter. Høye renter påvirker boligsalget og prisen man kan ta for nybygde boliger. Dette har medført at potensielle prosjekter har blitt satt på vent i påvente av en mer forutsigbar rentesituasjon og boligprisutvikling.

2023 ble som for 2022 et krevende år med økte kostnader hvor IK Lykke Eiendom AS som i 2022 valgte å påstarte ytterligere 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 konsernets eiendommer forurenser ikke miljøet mer enn hva som er normalt for tilsvarende eiendomsporteføljer. Det er i 2023 igangsatt et internt arbeid med ledelsessystem som gir økt fokus på bærekraft i den eksisterende eiendomsporteføljen. 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.



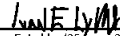
Selskapet har 2 mannlige ansatte uten sykefravær. Det fysiske arbeidsmiljøet er tilrettelagt for begge kjønn. Selskapet aksepterer ingen diskriminering pga kjønn, etnisk bakgrunn, språk, religion og livssyn. Redegjørelse i.f.m. åpenhetsloven, med mer informasjon om IK Lykke Eiendom sitt arbeid med samfunnsansvar og bærekraft, henviser vi til selskapets redegjørelse som 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 2023.


Trondheim, 25.04.2024


Christian Lykke (25. apr., 2024 18:00 GMT+2)

Christian Lykke
Styreleder


Ivar E. Lykke (25. apr., 2024 19:27 GMT+2)

Ivar Edvard Lykke
Styremedlem


Erik Fremstad (25. apr., 2024 17:28 GMT+2)

Erik Fremstad
Daglig leder/adm. dir.


Kjell Engløkk (25. apr., 2024 17:34 GMT+2)

Kjell Engløkk
Styremedlem













002_I K Lykke Eiendom AS_regnskap

Endelig revisjonsrapport

2024-04-25


Opprettet:	2024-04-25
Av:	MARIT KOPSTAD (MARIT.KOPSTAD@BUNNPRIS.NO)
Status:	Signert
Transaksjons-ID:	CBJCHBCAABAAWUI_niTQfZiWatVTJI1SVs47es4_dsS-


"002_I K Lykke Eiendom AS_regnskap"-historikk


-  Dokument opprettet av MARIT KOPSTAD (MARIT.KOPSTAD@BUNNPRIS.NO)
2024-04-25 - 15:18:58 GMT- IP-adresse: 84.52.207.228
-  Dokument sendt via e-post til erik.fremstad@iklykke.no for signering
2024-04-25 - 15:21:25 GMT
-  Dokument sendt via e-post til Kjell Engløkk (kjell.engløkk@bunnpris.no) for signering
2024-04-25 - 15:21:25 GMT
-  Dokument sendt via e-post til Christian Lykke (christian.lykke@bunnpris.no) for signering
2024-04-25 - 15:21:26 GMT
-  Dokument sendt via e-post til ivarelykke@gmail.com for signering
2024-04-25 - 15:21:26 GMT
-  E-postmelding vist av erik.fremstad@iklykke.no
2024-04-25 - 15:27:36 GMT- IP-adresse: 80.212.67.208
-  Underskriver erik.fremstad@iklykke.no oppga navn ved signering som Erik Fremstad
2024-04-25 - 15:28:25 GMT- IP-adresse: 80.212.67.208
-  Dokument e-signert av Erik Fremstad (erik.fremstad@iklykke.no)
Signaturdato: 2024-04-25 - 15:28:27 GMT - Tidskilde: server- IP-adresse: 80.212.67.208
-  E-postmelding vist av Kjell Engløkk (kjell.engløkk@bunnpris.no)
2024-04-25 - 15:33:19 GMT- IP-adresse: 46.9.12.182
-  Dokument e-signert av Kjell Engløkk (kjell.engløkk@bunnpris.no)
Signaturdato: 2024-04-25 - 15:34:08 GMT - Tidskilde: server- IP-adresse: 46.9.12.182
-  E-postmelding vist av Christian Lykke (christian.lykke@bunnpris.no)
2024-04-25 - 16:00:04 GMT- IP-adresse: 148.252.103.85







 Dokument e-signert av Christian Lykke (christian.lykke@bunnpris.no)
Signaturdato: 2024-04-25 - 16:00:22 GMT - Tidskilde: server- IP-adresse: 148.252.103.85

 E-postmelding vist av ivarelykke@gmail.com
2024-04-25 - 16:01:06 GMT- IP-adresse: 104.28.105.25

 Underskriver ivarelykke@gmail.com oppga navn ved signering som Ivar E. Lykke
2024-04-25 - 17:27:32 GMT- IP-adresse: 77.16.70.168

 Dokument e-signert av Ivar E. Lykke (ivarelykke@gmail.com)
Signaturdato: 2024-04-25 - 17:27:34 GMT - Tidskilde: server- IP-adresse: 77.16.70.168

 Avtale fullført.
2024-04-25 - 17:27:34 GMT