



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 993 214 094
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: LURA EIENDOM AS
Forretningsadresse: Gladengveien 2
0661 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2025 - 31.12.2025

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Forenklet IFRS

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Sandra Vasset
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 23.02.2026

Grunnlag for avgivelse

År 2025: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2024: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2025

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, 27.03.2026



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Driftsinntekter	2, 3	599 790	483 796
Verdiendring investeringseiendom	4	1 516 701	1 399 793
Sum inntekter		2 116 491	1 883 589
Kostnader			
Avskrivinger rett-til-bruk eiendeler	5	181 747	177 210
Annen driftskostnad	6	133 227	131 943
Sum kostnader		314 974	309 153
Driftsresultat		1 801 517	1 574 436
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		112 494	60 173
Sum finansinntekter		112 494	60 173
Rentekostnader leieforpliktelser	7	146 583	150 422
Sum finanskostnader		146 583	150 422
Netto finans		-34 089	-90 250
Resultat før skattekostnad		1 767 428	1 484 186
Skattekostnad på resultat	8	388 772	326 521
Årsresultat		1 378 656	1 157 665
Årsresultat etter minoritetsinteresser		1 378 656	1 157 665
Komponenter som ikke skal reklassifiseres over resultatet			
Totalresultat		1 378 656	1 157 665
Overføringer og disponeringer			
Avsatt til fond for vurderingsforskjeller		1 183 027	1 091 839
Overført til annen egenkapital	9	195 629	65 826
Sum overføringer og disponeringer		1 378 656	1 157 665



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
---------------------	-------------	-------------	-------------



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Investeringseiendom	4	4 429 803	2 913 102
Bruksretteeiendeler	5	2 362 707	2 480 949
Sum varige driftsmidler		6 792 511	5 394 052
Sum anleggsmidler		6 792 511	5 394 052
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer	10	50 014	23 750
Andre kortsiktige fordringer			198 800
Konsernfordringer	10		
Sum fordringer		50 014	222 550
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd	11	1 635 521	1 477 739
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 635 521	1 477 739
Sum omløpsmidler		1 685 535	1 700 289
SUM EIENDELER		8 478 046	7 094 341
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	9, 12	500 000	500 000
Overkurs	9, 12	444 000	444 000
Sum innskutt egenkapital		944 000	944 000



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
Opptjent egenkapital			
Fond for urealiserte gevinster	9	5 735 800	4 552 773
Annen egenkapital	9	-1 788 426	-1 984 055
Sum opptjent egenkapital		3 947 374	2 568 718
Sum egenkapital		4 891 374	3 512 718
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	8	896 870	568 436
Andre avsetninger for forpliktelser			278 000
Sum avsetninger for forpliktelser		896 870	846 436
Annen langsiktig gjeld			
Konvertible lån	7	2 352 031	2 427 362
Sum annen langsiktig gjeld		2 352 031	2 427 362
Sum langsiktig gjeld		3 248 900	3 273 798
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld			16 656
Betalbar skatt	8	60 338	24 685
Skyldig offentlige avgifter		-1 572	-6 110
Annen kortsiktig gjeld	7	279 005	272 593
Sum kortsiktig gjeld		337 771	307 824
Sum gjeld		3 586 671	3 581 623
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		8 478 046	7 094 341



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2026 341945

Virksomheten

Organisasjonsnummer: 993 214 094
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: LURA EIENDOM AS
Forretningsadresse: Gladengveien 2
0661 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2025 - 31.12.2025

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av
årsregnskapet: Forenklet IFRS

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av: Sandra Vasset
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 23.02.2026

Grunnlag for avgivelse

År 2025: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2024: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2025.

Virksomheten sitt øverste organ er ansvarlig for at årsregnskapet er signert. Det er mulig å levere årsregnskap uten signatur fordi sikkerheten for rett rapportering er ivaretatt ved at innsenderen har rolle/rettighet for innsending i Altinn. Navnet på representanten, som bekrefter at årsregnskapet er godkjent, er i tillegg oppgitt.

Brønnøysundregistrene, 26.03.2026



Organisasjonsnr: 993 214 094
LURA EIENDOM AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Driftsinntekter	2, 3	599 790	483 796
Verdiendring investeringseiendom	4	1 516 701	1 399 793
Sum inntekter		2 116 491	1 883 589
Kostnader			
Avskrivinger rett-til- bruk eiendeler	5	181 747	177 210
Annen driftskostnad	6	133 227	131 943
Sum kostnader		314 974	309 153
Driftsresultat		1 801 517	1 574 436
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		112 494	60 173
Sum finansinntekter		112 494	60 173
Rentekostnader leieforpliktelser	7	146 583	150 422
Sum finanskostnader		146 583	150 422
Netto finans		-34 089	-90 250
Resultat før skattekostnad		1 767 428	1 484 186
Skattekostnad på resultat	8	388 772	326 521
Årsresultat		1 378 656	1 157 665
Årsresultat etter minoritetsinteresser		1 378 656	1 157 665
Komponenter som ikke skal reklassifiseres over resultatet			
Totalresultat		1 378 656	1 157 665
Overføringer og disponeringer			
Avsatt til fond for vurderingsforskjeller		1 183 027	1 091 839
Overført til annen egenkapital	9	195 629	65 826
Sum overføringer og disponeringer		1 378 656	1 157 665



Organisasjonsnr: 993 214 094
LURA EIENDOM AS

BALANSE

Beløp i: NOK

Note	2025	2024
------	------	------

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

Varige driftsmidler

Investeringseiendom	4	4 429 803	2 913 102
Bruksretteeiendeler	5	2 362 707	2 480 949
Sum varige driftsmidler		6 792 511	5 394 052

Sum anleggsmidler		6 792 511	5 394 052
--------------------------	--	------------------	------------------

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

Kundefordringer	10	50 014	23 750
Andre kortsiktige fordringer			198 800
Konsernfordringer	10		
Sum fordringer		50 014	222 550

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd	11	1 635 521	1 477 739
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 635 521	1 477 739

Sum omløpsmidler		1 685 535	1 700 289
-------------------------	--	------------------	------------------

SUM EIENDELER		8 478 046	7 094 341
----------------------	--	------------------	------------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Aksjekapital	9, 12	500 000	500 000
Overkurs	9, 12	444 000	444 000
Sum innskutt egenkapital		944 000	944 000

Opptjent egenkapital

Fond for urealiserte gevinster	9	5 735 800	4 552 773
Annen egenkapital	9	-1 788 426	-1 984 055
Sum opptjent egenkapital		3 947 374	2 568 718

Sum egenkapital		4 891 374	3 512 718
------------------------	--	------------------	------------------



Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	8	896 870	568 436
Andre avsetninger for forpliktelse			278 000
Sum avsetninger for forpliktelse		896 870	846 436
Annen langsiktig gjeld			
Konvertible lån	7	2 352 031	2 427 362
Sum annen langsiktig gjeld		2 352 031	2 427 362
Sum langsiktig gjeld		3 248 900	3 273 798
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld			16 656
Betalbar skatt	8	60 338	24 685
Skyldig offentlige avgifter		-1 572	-6 110
Annen kortsiktig gjeld	7	279 005	272 593
Sum kortsiktig gjeld		337 771	307 824
Sum gjeld		3 586 671	3 581 623
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		8 478 046	7 094 341



Organisasjonsnr: 993 214 094
LURA EIENDOM AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP

- alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00



Årsregnskap 2025 Lura Eiendom AS

Penneo document key: V5KZR-DZKTI-9JPC9-MH40W-IK86J-64MZ8



Lura Eiendom AS

Resultatregnskap

Alle beløp i NOK	Note	2025	2024
Driftsinntekter	2, 3	599 790	483 796
Verdiendring investeringseiendom	4	1 516 701	1 399 793
Sum driftsinntekter		2 116 491	1 883 589
Avskrivinger rett-til-bruk eiendeler	5	181 747	177 210
Annen driftskostnad	6	133 227	131 943
Sum driftskostnader		314 974	309 153
Driftsresultat		1 801 517	1 574 436
Finansinntekter og finanskostnader			
Netto renteinntekter (kostnader)		112 494	60 173
Rentekostnader leieforpliktelser	7	146 583	150 422
Resultat av finansposter		-34 089	-90 250
Resultat før skattekostnad		1 767 428	1 484 186
Skattekostnad på resultat	8	388 772	326 521
Årsresultat		1 378 656	1 157 665
Disponeringer			
Avsatt til fond for vurderingsforskjeller		1 183 027	1 091 839
Overført til annen egenkapital	9	195 629	65 826
Sum disponert		1 378 656	1 157 665
Annet totalresultat for perioden (OCI)			
Årsresultat		1 378 656	1 157 665
Komponenter som ikke skal reklassifiseres over resultatet		0	0
Komponenter som skal reklassifiseres over resultatet		0	0
Totalresultat		1 378 656	1 157 665



Lura Eiendom AS

Balanseregnskap

Alle beløp i NOK	Note	31.12.2025	31.12.2024
Eiendeler			
Anleggsmidler			
Investeringseiendom	4	4 429 803	2 913 102
Bruksretteeiendeler	5	2 362 707	2 480 949
Sum anleggsmidler		6 792 511	5 394 052
Omløpsmidler			
Kundefordringer	10	50 014	23 750
Andre kortsiktige fordringer		0	198 800
Bankinnskudd	11	1 635 521	1 477 739
Sum omløpsmidler		1 685 535	1 700 289
Sum eiendeler		8 478 046	7 094 341

Penneo document key: V5KZR-DZKTI-9JPC9-MH40W-fk862-64MZ8



Lura Eiendom AS

Balanseregnskap

Alle beløp i NOK	Note	31.12.2025	31.12.2024
Egenkapital og gjeld			
Egenkapital			
Aksjekapital	9, 12	500 000	500 000
Overkurs	9, 12	444 000	444 000
Fond for urealiserte gevinster	9	5 735 800	4 552 773
Annen egenkapital	9	-1 788 426	-1 984 055
Sum egenkapital		4 891 374	3 512 718
Avsetning for forpliktelser			
Utsatt skatt	8	896 870	568 436
Andre avsetninger for forpliktelser		0	278 000
Sum avsetning for forpliktelser		896 870	846 436
Langsiktig gjeld			
Langsiktige leieforpliktelser	7	2 352 031	2 427 362
Sum langsiktig gjeld		2 352 031	2 427 362
Kortsiktig gjeld			
Betalbar skatt	8	60 338	24 685
Leverandørgjeld		0	16 656
Skyldig offentlige avgifter		-1 572	-6 110
Annen kortsiktig gjeld	7	279 005	272 593
Sum kortsiktig gjeld		337 771	307 824
Sum gjeld		3 586 671	3 581 623
Sum egenkapital og gjeld		8 478 046	7 094 341

Oslo, 23.02.2026
Styret i Lura Eiendom AS

Thor Kristian Korsvold
styreleder



Lura Eiendom AS

Kontantstrømoppstilling

	2025	2024
Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter		
Resultat før skattekostnad	1 767 428	1 484 186
Periodens betalte skatt	-24 685	-39 864
Endring i kundefordringer	-26 264	-1 708
Endring i leverandørgjeld	-16 656	16 276
Verdiendring investeringseiendom	-1 516 701	-1 399 793
Endring i andre tidsavgrensningsposter	253 668	386 060
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	436 789	445 156
Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter		
Nedbetaling leasinggjeld	279 007	272 596
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	-279 007	-272 596
Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter	157 782	172 561
Beh. av kont. og kontantekvivalenter ved per. begynnel	1 477 739	1 305 178
Beh. av kont. og kontantekvivalenter ved per. slutt	1 635 521	1 477 739

Penneo document key: V5KZR-DZKTI-9JPC9-MH40W-fk862-64MZ8



Note 1 Regnskapsprinsipper

Selskapsregnskapet til Lura Eiendom AS er utarbeidet i samsvar med internasjonale regnskapsstandarder (IFRS) som fastsatt av EU og etter bestemmelsen om forenklet IFRS i selskapsregnskapet gitt i egen forskrift (Forskrift om forenklet anvendelse av internasjonale regnskapsstandarder, kapittel 4, fastsatt av Fin.dept 21. januar 2008) til norsk regnskapslovs § 3-9 5. ledd. Forskriften kan benyttes av alle regnskapspliktige, både i selskaps- og konsernregnskapet, med mindre de er pålagt å bruke full IFRS.

SAMMENDRAG AV DE VIKTIGSTE REGNSKAPSPRINSIPPER FOR SELSKAPET

Nedenfor beskrives de viktigste regnskapsprinsippene som er benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet. Disse prinsippene er benyttet på samme måte i alle perioder som er presentert, dersom ikke annet fremgår av beskrivelsen.

Basisprinsipper

Årsregnskapet er i utgangspunktet utarbeidet basert på historisk kost prinsippet. Følgende poster er imidlertid vurdert til virkelig verdi:

- **Investeringseiendommer**

Utarbeidelse av regnskap i samsvar med forenklet IFRS krever bruk av estimater. Videre krever anvendelse av selskapets regnskapsprinsipper at ledelsen må utøve skjønn. Områder som i høy grad inneholder slike skjønnsmessige vurderinger, høy grad av kompleksitet, eller områder hvor forutsetninger og estimater er vesentlige for regnskapet, er beskrevet i avsnitt om viktige regnskapsestimater og skjønnsmessige vurderinger.

Omregning av utenlandsk valuta

A: Presentasjonsvaluta og funksjonell valuta

Regnskapet til Lura Eiendom AS er presentert i norske kroner (NOK) som også er selskapets funksjonelle valuta.

B: Transaksjoner og balanseposter

Transaksjoner i utenlandsk valuta regnes om til den funksjonelle valutaen ved bruk av kursen på transaksjonstidspunktet. Valutagevinster og -tap som oppstår ved betaling av slike transaksjoner, og ved omregning av pengeposter (eiendeler og gjeld) i utenlandsk valuta ved årets slutt til kursen på balansedagen, resultatføres.

Resultat av valutatransaksjoner knyttet til arbeidskapitalen klassifiseres over driftsresultatet mens resultatførte valutaposter knyttet til finansieringsaktiviteter inngår i netto finansposter.

Investeringseiendom

Investeringseiendommer holdes med tanke på å oppnå langsiktig avkastning fra leieinntekter eller avkastning på kapital. Investeringseiendommer måles i utgangspunktet til anskaffelseskost og regnskapsføres etterfølgende til virkelig verdi ved hver regnskapsavleggelse ved bruk av en beregningsmodell. Denne er basert på eiendommens leieinntekter, estimat på eierkostnader og avkastningskrav. Avkastningskravet fastsettes basert på en vurdering av ulike kriterier som eiendommens kvalitet, beliggenhet og alternative bruksmuligheter, leietakernes økonomi/kredittverdighet, leiekontraktenes lengde, leienivå og reguleringsklausuler og arealledighet.

Gevinster og tap som oppstår som følge av endringer i virkelig verdi føres i resultatregnskapet på egen linje.

Når en enhet av eiendom, anlegg og utstyr omklassifiseres til investeringseiendom som følge av endret bruk, vil differansen som oppstår mellom balanseført verdi og virkelig verdi på tidspunktet for omklassifisering føres direkte mot egenkapitalen ved gevinst, mens tap føres over resultatregnskapet.

Dersom selskapet videreutvikler en eksisterende investeringseiendom, forblir den en investeringseiendom som måles basert på virkelig verdi. Senere kostnader forbundet med fast eiendom aktiveres hvis påkostningen tilfredsstiller krav for balanseføring i henhold til IFRS, mens løpende vedlikehold kostnadsføres.



Investerings eiendom som er planlagt solgt videre er klassifisert som anleggsmiddel holdt for salg etter IFRS 5.

Finansielle eiendeler

Selskapet klassifiserer finansielle eiendeler i følgende kategorier:

Lån og fordringer

Lån og fordringer er ikke-derivate finansielle eiendeler med faste eller bestembare betalinger som ikke omsettes i et aktivt marked. De klassifiseres som omløpsmidler, med mindre de forfaller mer enn 12 måneder etter balansedagen. I så fall klassifiseres de som anleggsmidler. Lån og fordringer klassifiseres som fordringer i balansen

Vanlige kjøp og salg av investeringer regnskapsføres på transaksjonstidspunktet, som er den dagen selskapet forplikter seg til å kjøpe eller selge eiendelen.

Kontanter og kontantekvivalenter, kontantstrømoppstilling

Kontanter og kontantekvivalenter består av kontanter, bankinnskudd, andre kortsiktige, lett omsettelige investeringer med maksimum tre måneders opprinnelig løpetid redusert for trekk på kassekreditt. Kontantstrømoppstillingen er satt opp etter den indirekte metode og viser kontantstrømmer fra henholdsvis operasjonelle-, investerings- og finansieringsaktiviteter og forklarer periodens endring i «Kontanter og kontantekvivalenter».

Aksjekapital og overkurs

Ordinære aksjer klassifiseres som egenkapital. Utgifter som knyttes direkte til utstedelse av nye aksjer eller opsjoner med fradrag av skatt, føres som reduksjon av mottatt vederlag i egenkapitalen.

Utbytte og konsernbidrag

Regnskapspliktige som utarbeider selskapsregnskap etter forskrift til Regnskapslovens § 3-9 kan, uten hensyn til bestemmelser for øvrig i denne forskriften, regnskapsføre utbytte og konsernbidrag i samsvar med norsk regnskapslovs øvrige bestemmelser. Dette innebærer at utbytte og konsernbidrag mottatt og avgitt av selskapet regnskapsføres for det året før de vedtas avgitt eller mottatt. Det samme gjelder eventuell skatteeffekt av slike transaksjoner.

Utsatt skatt

Utsatt skattefordel balanseføres i den grad det er sannsynlig at fremtidig skattbar inntekt vil foreligge, og at de midlertidige forskjellene kan fratrekkes i denne inntekten.

Leieavtaler

Identifisering av en leieavtale

Ved inngåelse av en kontrakt vurderer konsernet hvorvidt kontrakten er eller inneholder en leieavtale. En kontrakt er eller inneholder en leieavtale dersom kontrakten overfører retten til å ha kontroll med bruken av en identifisert eiendel i en periode i bytte mot et vederlag.

KONSERNET SOM LEIETAKER

Atskillelse av bestanddelene i en leiekontrakt

For kontrakter som utgjør eller inneholder en leieavtale, separerer konsernet leiekomponenter dersom det kan dra nytte av bruken av en underliggende eiendel enten alene eller sammen med andre ressurser som er lett tilgjengelige for konsernet, og den underliggende eiendelen verken er svært avhengig av eller tett forbundet med andre underliggende eiendeler i kontrakten. Konsernet regnskapsfører deretter hver enkelt leiekomponent i kontrakten som en leiekontrakt separat fra ikke-leiekomponenter i kontrakten.



Innregning av leieavtaler og innregningsunntak

På iverksettelsestidspunktet for en leieavtale innregner konsernet en leieforpliktelse og en tilsvarende bruksretteiendel for alle sine leieavtaler, med unntak av følgende anvendte unntak:

- Kortsiktige leieavtaler (leieperiode på 12 måneder eller kortere)
- Eiendeler av lav verdi

For disse leieavtalene innregner konsernet leiebetalingene som andre driftskostnader i resultatregnskapet når de påløper.

Leieforpliktelser

Konsernet måler leieforpliktelser på iverksettelsestidspunktet til nåverdien av leiebetalingene som ikke betales på dette tidspunktet. Leieperioden representerer den uoppsigelige perioden av leieavtalen, i tillegg til perioder som omfattes av en opsjon enten om å forlenge eller si opp leieavtalen dersom konsernet med rimelig sikkerhet vil (ikke vil) utøve denne opsjonen.

Leiebetalingene som inngår i målingen av leieforpliktelsen består av:

- Faste leiebetalinger (herunder i realiteten faste betalinger), minus eventuelle fordringer i form av leieinsentiver
- Variable leiebetalinger som er avhengige av en indeks eller en rentesats, første gang målt ved hjelp av indeksen eller rentesatsen på iverksettelsestidspunktet
- Beløp som forventes å komme til betaling for konsernet i henhold til restverdigarantier
- Utøvelseskursen for en kjøpsopsjon, dersom konsernet med rimelig sikkerhet vil utøve denne opsjonen
- Betaling av bot for å si opp leieavtalen, dersom leieperioden gjenspeiler at konsernet vil utøve en opsjon om å si opp leieavtalen

Leieforpliktelsen måles etterfølgende ved å øke den balanseførte verdien for å gjenspeile renten på leieforpliktelsen, redusere den balanseførte verdien for å gjenspeile utførte leiebetalinger og måle den balanseførte verdien på nytt for å gjenspeile eventuelle revurderinger eller endringer av leieavtalen, eller for å reflektere justeringer i leiebetalinger som følger av justeringer i indekser eller rater.

Konsernet inkluderer ikke variable leiebetalinger i leieforpliktelsen. I stedet innregner konsernet disse variable leiekostnadene i resultatregnskapet.

Konsernet presenterer sine leieforpliktelser på egne linjer i balanseoppstillingen.

Bruksretteiendeler

Konsernet måler bruksretteiendeler til anskaffelseskost, fratrukket akkumulerte avskrivninger og tap ved verdifall, justert for eventuelle nye målinger av leieforpliktelsen.

Anskaffelseskost for bruksretteiendelene omfatter:

- Beløpet fra førstegangsmålingen av leieforpliktelsen
 - Alle leiebetalinger ved eller før iverksettelsestidspunktet, minus eventuelle leieinsentiver mottatt
 - Alle direkte utgifter til avtaleinngåelse påløpt konsernet
 - Et anslag over utgiftene påløpt leietaker for demontering og fjerning av den underliggende eiendelen, gjenoppbygging av stedet der enheten er plassert, eller gjenoppbygging av den underliggende eiendelen til den stand som vilkårene i leieavtalen krever, med mindre disse utgiftene påløper under produksjonen av varene.
- Konsernet anvender avskrivningskravene i IAS 16 Eiendom, anlegg og utstyr ved avskrivning av bruksretteiendelen, bortsett fra at bruksretteiendelen avskrives fra iverksettelsestidspunktet fram til det som inntreffer først av slutten av leieperioden og slutten av bruksretteiendelenes utnyttbare levetid. Konsernet anvender IAS 36 «Verdifall på eiendeler» for å fastslå om bruksretteiendelen er verdiforringet og for å regnskapsføre eventuelle påviste tap ved verdifall.

Regnskapsmessig håndtering av fremleieavtaler

En fremleieavtale klassifiseres som en finansiell leieavtale dersom den overfører tilnærmet alle risikoer og fordeler forbundet med eierskap av den leide eiendelen til leietaker. Dersom fremleieavtalen ikke overfører



tilnærmet alle risikoer og fordeler til leietaker, klassifiseres fremleieavtalen som en operasjonell leieavtale (IFRS 16.62). Denne grensdragningen avhenger av innholdet i transaksjonen mer enn kontraktens form.

Lura Eiendom AS har en festeavtale på eiendommen som utløper i 2027 med opsjon på 5 + 5 år. Arealet fremleies til henholdsvis Uno-X Mobility Norge AS (automatstasjon). Ansvaret for en eventuell forurensing av grunn tilfaller Uno-X Mobility Norge AS og ellers er leietakerne ansvarlig for å levere tilbake leieobjektet i den standen den var ved oppstart av leieperioden. Da leieforholdet mellom Uno-X Mobility Norge AS og Lura Eiendom AS vil være mindre enn hovedkontrakten og siden det ikke strekker seg over mesteparten av leieperioden i hovedkontrakten anser vi denne som en operasjonell avtale.

Operasjonelle leieavtaler håndteres i IFRS 16 på tilsvarende måte som IAS 17. Det vil si at Lura Eiendom AS fortsetter å ha den underliggende eiendelen i balansen, og inntektsfører leiebetalingene på lineært grunnlag i løpet av leieperioden.

Inntektsføring

Leieinntekter fra utleie av eiendom inntektsføres i resultatet over leieperioden i samsvar med leieavtalens vilkår. Inntekten måles til det vederlaget som selskapet forventer å motta for bruken av eiendommen, netto etter fradrag for merverdiavgift. Leieinntekter anses som opptjent løpende over tiden i den perioden leietaker får tilgang til og kan benytte leieobjektet. Dette innebærer at inntektene periodiseres lineært over leieperioden, med mindre et annet fordelingsmønster bedre reflekterer tidspunktene for når den økonomiske fordelingen overføres til leietaker.

Gevinster ved avhendelse av varige driftsmidler blir presentert som andre tap/gevinster - netto. Eventuelle større gevinster i form av eiendomssalg på fristilte eiendommer ansees som en del av selskapets drift og vil også bli presentert som andre driftsinntekter.

Renteinntekter regnskapsføres når de er opptjent.

Leieinntekter inntektsføres i takt med utleieperioden og salg av tjenester inntektsføres når tjenesten utføres.

VIKTIGE REGNSKAPSESTIMATER OG SKJØNNSMESSIGE VURDERINGER

Estimater og skjønnsmessige vurderinger evalueres løpende og er basert på historisk erfaring og andre faktorer, inklusive forventninger om fremtidige hendelser som anses å være sannsynlige under nåværende omstendigheter.

Viktige regnskapsestimater og antakelser/forutsetninger

Selskapet utarbeider estimater og gjør antakelser/forutsetninger knyttet til fremtiden. De regnskapsestimater som følger av dette vil per definisjon sjelden være fullt ut i samsvar med det endelige utfall. Estimater og antakelser/forutsetninger som representerer en betydelig risiko for vesentlige endringer i balanseført verdi på eiendeler og gjeld i løpet av neste regnskapsår, drøftes nedenfor.

Virkelig verdi på investeringseiendom

Eiendommen i Lura Eiendom AS er vurdert til virkelig verdi pr 31.12.2025. Selskapet vurderer investeringseiendom til virkelig verdi i henhold til reglene i IAS 40. Selskapet har per 31.12.2025 selv gjort en verdivurdering av eiendommen. Som prinsipp for beregningen av virkelig verdi er det benyttet diskontert kontantstrøm, og det benyttes et avkastningskrav før skatt som blant annet fastsettes på bakgrunn av eiendommens beliggenhet, eiendommens kvalitet, eiendommens alternative bruksområde, arealledighet, leiekontraktens lengde og leietakernes kredittverdighet. Selskapet avsetter urealisert gevinster knyttet til investeringseiendommene til fond for urealiserte gevinster. Fondet utgjør en positiv differanse mellom balanseført verdi av hver enkelt eiendel og deres anskaffelseskost hensyntatt effekten for utsatt skatt.

NÆRSTÅENDE PARTER

Selskapet er kontrollert av Uno-X Mobility Norge AS som eier 100 % av selskapets aksjer. Uno-X Mobility Norge AS eies av Uno-X Mobility AS med 100 %. Datterselskap til Uno-X Mobility Norge AS er Lura Eiendom AS, Madlaveien 77 AS, Andslimoen Eiendom AS og Elton Mobility AS.



Alle tall i notene presenteres i NOK hvis ikke annet er oppgitt

Note 2 Driftsinntekter

Virksomhetsområde	2025	2024
Leieinntekter fast eiendom	599 790	483 796
Sum	599 790	483 796

Selskapet har kun omsetning i Norge

Geografisk fordeling	2025	2024
Norge	599 790	483 796
Sum	599 790	483 796

Note 3 Transaksjoner med nærstående parter

Oversikt nærstående parter og tilknytning

Nærstående part	Tilknytning
Uno-X Mobility Norge AS	Morselskap
Madlaveien 77 AS	Søsterselskap
Andslimoen Eiendom AS	Søsterselskap
Elton Mobility AS	Søsterselskap

Transaksjoner med nærstående parter

Selskapet har foretatt flere transaksjoner med nærstående parter. Alle transaksjoner er foretatt som del av den ordinære virksomheten og til armlengdes priser. De vesentlige transaksjonen er som følger:

	2025	2024
a) Utleie av eiendom til Uno-X Mobility Norge AS	599 790	472 496
b) Kjøp av tjenester av Uno-X Mobility Norge AS (forretningsførerhonorar)	48 000	36 000

Note 4 Investeringseiendom

	Investeringseiendom
Anskaffelseskost pr. 01.01.2024	950 000
Anskaffelseskost pr. 01.01.2024	950 000
Tidligere verdiendringer	1 963 105
Balanseført verdi pr. 01.01.2025	2 913 102
Verdiendring 2025	1 516 701
Balanseført verdi pr. 31.12.2025	4 429 803



Note 5 Bruksretteiendeler

	Tomt
Balanseført verdi pr. 01.01.2024	792 984
Årets avskrivninger	-177 210
Årets remålingseffekt	1 865 175
Balanseført verdi pr 31.12.2024	2 480 949
<hr/>	
Balanseført verdi pr. 01.01.2025	2 480 949
Årets avskrivninger	-181 747
Årets remålingseffekt	63 504
Balanseført verdi pr. 31.12.2025	2 362 707

Opplysninger vedrørende selskapets leieforpliktelse er spesifisert i note 7 - Leieforpliktelser

Note 6 Ansatte, godtgjørelser, honorarer mv.

Ansatte

Selskapet har ikke hatt ansatte i 2025.

Selskapet er ikke pliktig å ha tjenestepensjon etter lov om obligatorisk tjenestepensjon

Lån og godtgjørelser

Det er ikke utbetalt noen godtgjørelse til styret i løpet av året.

Opsjoner, lån og andre forpliktelser

Selskapet har ingen forpliktelser overfor ansatte eller tillitsvalgte knyttet til aksjebasert godtgjørelse.

Selskapet har ikke ytt lån, forskuddsbetalinger eller andre sikkerhetsstillelser for ledende ansatte eller styremedlem.

Godtgjørelse til revisor	2025	2024
Lovpålagt revisjon	20 600	28 980
Sum godtgjørelse til revisor	20 600	28 980

Note 7 Leieforpliktelser

	Tomt
Balanseført verdi pr. 01.01.2024	696 769
Årets betalinger	-272 596
Årets rentekostnad	150 422
Årets remålingseffekt	1 852 766
Balanseført verdi pr 31.12.2024	2 427 361
<hr/>	
Årets betalinger	-279 007
Årets rentekostnad	146 583
Årets remålingseffekt	57 093
Balanseført verdi pr 31.12.2025	2 352 030

I tillegg har skapet kortsiktige leieforpliktelser på kr 279 005 pr. 31.12.2025 og kr 272 593 pr 31.12.2024.

Leieforpliktelsene har følgende forfallsstruktur:

Innen 1 år	287 280
Senere	3 447 600
Sum leieforpliktelser	3 734 880
<hr/>	
Diskonteringseffekt	-1 103 864
Nåverdi av leieforpliktelser	2 631 016

Lura Eiendom AS

Side 11

Penneo document key: V5KZR-DZKTI-9JPC9-MH40W-ik86J-64MZ8



Note 8 Skattekostnad

Beregning av utsatt skatt og endring i utsatt skatt

	Endring	2025	2024
Midlertidige forskjeller			
Varige driftsmidler	-1 542 203	3 960 222	2 418 019
Balanseført eiendeler i regnskapet (IFRS16)	49 323	-268 329	-219 006
Netto midlertidige forskjeller	-1 492 880	3 691 893	2 199 013
Forskjeller som ikke inngår i beregning av utsatt skatt	0	384 787	384 787
Grunnlag for utsatt skatt i balansen	-1 492 880	4 076 680	2 583 800
Utsatt skatt (22%)	-328 434	896 870	568 436

	2025	2024
Grunnlag for skattekostnad, endring i utsatt skatt og betalbar skatt		
Resultat før skattekostnad	1 767 428	1 484 186
Grunnlag for årets skattekostnad	1 767 428	1 484 186
Endring i forskjeller som inngår i grunnlag for utsatt skatt	-1 492 881	-1 371 981
Grunnlag for betalbar skatt i resultatregnskapet	274 547	112 205
Skattepliktig inntekt	274 547	112 205

	2025	2024
Fordeling av skattekostnaden		
Betalbar skatt (22%)	60 338	24 685
Endring i utsatt skatt	328 434	301 836
Skattekostnad	388 772	326 521

	2025	2024
Betalbar skatt i balansen		
Betalbar skatt i skattekostnaden	60 338	24 685
Betalbar skatt i balansen	60 338	24 685

Note 9 Egenkapital

Beløp i NOK	Aksjekapital	Overkurs	Fond for gevinster	Annen EK	Sum
Egenkapital pr 01.01.2024	500 000	444 000	3 460 934	-2 049 881	2 355 055
Årets totalresultat			1 091 839	65 826	1 157 665
Egenkapital pr 31.12.2024	500 000	444 000	4 552 773	-1 984 055	3 512 718
Egenkapital pr 01.01.2025	500 000	444 000	4 552 773	-1 984 055	3 512 720
Årets totalresultat			1 183 027	195 629	1 378 656
Egenkapital pr 31.12.2025	500 000	444 000	5 735 800	-1 788 426	4 891 374



Note 10 Mellomværende med foretak i samme konsern

Kundefordring	2025	2024
Uno-X Mobility Norge AS	50 014	23 750
Sum	50 014	23 750

Note 11 Bankinnskudd, kontanter og lignende

Selskapet har ingen bunde skattetrekksmidler.

Note 12 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapital består av	Antall	Pålydende	Balanseført
Sum	5 000	100	500 000

Selskapet eies 100 % av Uno-X Mobility Norge AS, som igjen eies 100 % av Uno-X Mobility AS.

Regnskapet er konsolidert i regnskapet til Uno-X Mobility AS (org.nr. 988 247 111) og REITAN (org.nr. 912 609 987). De konsoliderte regnskapene er tilgjengelig på deres nettsider: <https://www.reitan.no>.

Note 13 Finansielle instrumenter - risikoeksponering

Selskapet blir gjennom sine aktiviteter eksponert mot ulike typer finansiell risiko:

Kredittrisiko

Kredittrisiko oppstår i transaksjoner med konsernmellomværende og innskudd i banker og finansinstitusjoner i tillegg til transaksjoner med leietakere herunder utestående kundefordringer. Det er innført rutiner som sikrer at utleie kun skjer til leietakere med tilfredsstillende kredittverdighet.

Likviditetsrisiko

Likviditetsrisiko styres på konsernnivå. Økonomiavdelingen overvåker prognoser over konsernets likviditetskrav for å forsikre seg at konsernet har tilstrekkelig kontantekvivalenter til å møte driftsrelaterte forpliktelser, samtidig som det opprettholdes tilstrekkelig fleksibilitet i form av ubenyttede forpliktete lånefasiliteter til alle tider slik at konsernet ikke bryter rammer eller spesifiserte betingelser på noen av konsernets lån. Prognosene tar hensyn til konsernets planlagte låneopptak, overholdelse av lånebetingelser, overholdelse av interne mål for balansetall m.m.

Note 14 Hendelser etter balansedagen

Det er ingen vesentlige hendelser etter balansedagen som påvirker 2025-regnskapet.

Note 15 Pantstiftelser

Selskapet har ingen pantstiftelser på eiendommen.



PENNEO

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

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

Thor Kristian Korsvold

Underskriver

Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5998-4-768941

IP: 62.92.xxx.xxx

2026-02-23 11:47:21 UTC



QES



Penneo Dokumentnøkkel: V5KZR-DZKTJ-9JPC9-M40W-4K862-64MZ8

Dette dokumentet er signert digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglest med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se <https://eud.penneo.com>.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørens digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.



Til generalforsamlingen i Lura Eiendom AS

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Lura Eiendom AS som består av balanseregnskap per 31. desember 2025, resultatregnskap, annet totalresultat for perioden (OCI) og kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening oppfylder årsregnskapet gjeldende lovkrav, og gir årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med forenklet anvendelse av internasjonale regnskapsstandarder etter regnskapsloven § 3–9.

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.

Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med forenklet anvendelse av internasjonale regnskapsstandarder etter regnskapsloven § 3–9. 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 med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvikle selskapet eller legge ned virksomheten, eller ikke har noe realistisk alternativ til dette.

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>

Oslo, 23. februar 2026

PricewaterhouseCoopers AS

Vidar Lorentzen
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

PricewaterhouseCoopers AS, org.no.: 987 009 713 MVA, Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap
Advokatfirmaet PricewaterhouseCoopers AS, Org.no.: 988 371 084 MVA, Medlemmer av Advokatforeningen. advokatfirmaet@pwc.com
PwC Tax Services AS, Org.no.: 962 066 321 MVA, Autorisert regnskapsførerselskap, Medlem av Regnskap Norge

Drønning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo, T: 02316 (+47 952 60 000) www.pwc.no



 **Securely signed with Brevio**

This document is electronically signed and sealed with Brevio under **eIDAS**, valid in all EU states. Signatures comply with **eIDAS** and **PADES** standards.


The identities of the signers are listed below:

2026-02-23 21:06:01 UTC+01:00


Vidar Lorentzen

 **bankID**

NO BankID - 8699ee59-adf3-425b-b226-40a280f333a0

 **This document package contains:**

- The original document
- Closing page (this page)

 Electronic signatures are not visible but digitally integrated.