



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 977 181 437  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: LURABYEN EIENDOM AS  
Forretningsadresse: Søndre gate 15  
7011 TRONDHEIM

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

### Konsern

Morselskap i konsern: Ja  
Konsernregnskap lagt ved: Nei

### Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja  
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Marit Beversmark  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 11.03.2025

### Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 25.06.2025



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Driftsinntekter		35 817	-27 631
Leieinntekter		17 626 670	15 844 521
<b>Sum inntekter</b>		<b>17 662 487</b>	<b>15 816 890</b>
<b>Kostnader</b>			
Personalkostnader	1		
Ordinære avskrivninger	2	8 129 413	8 129 616
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	2		
Andre driftskostnader		2 724 089	4 088 792
<b>Sum kostnader</b>		<b>10 853 502</b>	<b>12 218 408</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>6 808 985</b>	<b>3 598 482</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt på investering i datterselskap		2 664 112	2 306 114
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		3 611 187	207 693
Annen renteinntekt		692 720	1 261 700
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>6 968 019</b>	<b>3 775 507</b>
Rentekostnad til foretak i samme konsern		18 765 942	22 182 559
Annen rentekostnad		48 132	50 597
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>18 814 074</b>	<b>22 233 156</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-11 846 055</b>	<b>-18 457 649</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>-5 037 070</b>	<b>-14 859 167</b>
Skattekostnad	3	-1 108 155	-3 269 016
<b>Årsresultat</b>	4	<b>-3 928 915</b>	<b>-11 590 151</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>-3 928 915</b>	<b>-11 590 151</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-3 928 915</b>	<b>-11 590 151</b>



## Resultatregnskap

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Udekket tap		-1 392 709	
Overført fra annen egenkapital		-2 536 207	-11 590 151
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-3 928 915</b>	<b>-11 590 151</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	3		
<b>Varige driftsmidler</b>			
Bygninger		217 665 789	225 142 120
Tomt		67 800 308	67 800 308
Innredning og utstyr	2		
<b>Sum varige driftsmidler</b>	<b>2, 5</b>	<b>285 466 097</b>	<b>292 942 428</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap	5, 6	43 462 675	43 412 674
Investering i annet foretak i samme konsern	6		
Investeringer i tilknyttet selskap	6	3 420 000	3 470 000
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet			22 804 806
Fordring på foretak i samme konsern	7	46 373 796	
Annen langsiktig fordring		7 439 167	7 012 812
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>100 695 638</b>	<b>76 700 292</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>386 161 735</b>	<b>369 642 720</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		163 483	174 529
Andre kortsiktige fordringer	7, 8	81 347 659	67 191 604
<b>Sum fordringer</b>		<b>81 511 142</b>	<b>67 366 133</b>
<b>Investeringer</b>			
Aksjer og andeler i foretak i samme konsern	6		
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>81 511 142</b>	<b>67 366 133</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>467 672 877</b>	<b>437 008 853</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital (12000 aksjer a kr. 100)	9	1 200 000	1 200 000
Annen innskutt egenkapital		172 824 971	139 781 061
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>174 024 971</b>	<b>140 981 061</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital			2 536 207
Udekket tap		1 392 709	
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-1 392 709</b>	<b>2 536 207</b>
<b>Sum egenkapital</b>	4, 10	<b>172 632 263</b>	<b>143 517 268</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	3	5 035 804	2 464 908
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>5 035 804</b>	<b>2 464 908</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7, 8		
Øvrig langsiktig gjeld	7, 8	288 992 302	290 226 360
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>288 992 302</b>	<b>290 226 360</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>294 028 106</b>	<b>292 691 268</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		18 203	77 802
Betalbar skatt	3		
Skyldige offentlige avgifter		791 342	722 516
Annen kortsiktig gjeld		202 963	
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>1 012 508</b>	<b>800 317</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>295 040 614</b>	<b>293 491 585</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>467 672 877</b>	<b>437 008 853</b>



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
---------------------	-------------	-------------	-------------

---



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 555329

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 977 181 437  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: LURABYEN EIENDOM AS  
Forretningsadresse: Søndre gate 15  
7011 TRONDHEIM

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

#### Konsern

Morselskap i konsern: Ja  
Konsernregnskap lagt ved: Nei

#### Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja  
Benyttet ved utarbeidelsen av  
årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

#### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Marit Beversmark  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 11.03.2025

#### Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024.

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

Brønnøysundregistrene, 24.06.2025



Organisasjonsnr: 977 181 437  
LURABYEN EIENDOM AS

## RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Driftsinntekter		35 817	-27 631
Leieinntekter		17 626 670	15 844 521
<b>Sum inntekter</b>		<b>17 662 487</b>	<b>15 816 890</b>
<b>Kostnader</b>			
Personalkostnader	1		
Ordinære avskrivninger	2	8 129 413	8 129 616
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	2		
Andre driftskostnader		2 724 089	4 088 792
<b>Sum kostnader</b>		<b>10 853 502</b>	<b>12 218 408</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>6 808 985</b>	<b>3 598 482</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt på investering i datterselskap		2 664 112	2 306 114
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		3 611 187	207 693
Annen renteinntekt		692 720	1 261 700
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>6 968 019</b>	<b>3 775 507</b>
Rentekostnad til foretak i samme konsern		18 765 942	22 182 559
Annen rentekostnad		48 132	50 597
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>18 814 074</b>	<b>22 233 156</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-11 846 055</b>	<b>-18 457 649</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>-5 037 070</b>	<b>-14 859 167</b>
Skattekostnad	3	-1 108 155	-3 269 016
<b>Årsresultat</b>	4	<b>-3 928 915</b>	<b>-11 590 151</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>-3 928 915</b>	<b>-11 590 151</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-3 928 915</b>	<b>-11 590 151</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Udekket tap		-1 392 709	
Overført fra annen egenkapital		-2 536 207	-11 590 151
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-3 928 915</b>	<b>-11 590 151</b>





Organisasjonsnr: 977 181 437  
LURABYEN EIENDOM AS

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	3		
<b>Varige driftsmidler</b>			
Bygninger		217 665 789	225 142 120
Tomt		67 800 308	67 800 308
Innredning og utstyr	2		
<b>Sum varige driftsmidler</b>	<b>2, 5</b>	<b>285 466 097</b>	<b>292 942 428</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap	5, 6	43 462 675	43 412 674
Investering i annet foretak i samme konsern	6		
Investeringer i tilknyttet selskap	6	3 420 000	3 470 000
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet			22 804 806
Fordring på foretak i samme konsern	7	46 373 796	
Annen langsiktig fordring		7 439 167	7 012 812
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>100 695 638</b>	<b>76 700 292</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>386 161 735</b>	<b>369 642 720</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		163 483	174 529
Andre kortsiktige fordringer	7, 8	81 347 659	67 191 604
<b>Sum fordringer</b>		<b>81 511 142</b>	<b>67 366 133</b>
<b>Investeringer</b>			
Aksjer og andeler i foretak i samme konsern	6		
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>81 511 142</b>	<b>67 366 133</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>467 672 877</b>	<b>437 008 853</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			



<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital (12000 aksjer a kr. 100)	9	1 200 000	1 200 000
Annen innskutt egenkapital		172 824 971	139 781 061
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>174 024 971</b>	<b>140 981 061</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital			2 536 207
Udekket tap		1 392 709	
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-1 392 709</b>	<b>2 536 207</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>4, 10</b>	<b>172 632 263</b>	<b>143 517 268</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	3	5 035 804	2 464 908
<b>Sum avsetninger for forpliktelses</b>		<b>5 035 804</b>	<b>2 464 908</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7, 8		
Øvrig langsiktig gjeld	7, 8	288 992 302	290 226 360
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>288 992 302</b>	<b>290 226 360</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>294 028 106</b>	<b>292 691 268</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		18 203	77 802
Betalbar skatt	3		
Skyldige offentlige avgifter		791 342	722 516
Annen kortsiktig gjeld		202 963	
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>1 012 508</b>	<b>800 317</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>295 040 614</b>	<b>293 491 585</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>467 672 877</b>	<b>437 008 853</b>



Organisasjonsnr: 977 181 437  
LURABYEN EIENDOM AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

## Note

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

## Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

## Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.



 BankID Signing  
Christian Wist  
2025-03-11

 BankID Signing  
Terje Haugen  
2025-03-11

 BankID Signing  
Knut Andreas Sand  
2025-03-11

# Årsregnskap 2024

## Lurabyen Eiendom AS

**Resultatregnskap**  
**Balanse**  
**Noter til regnskapet**

**Org.nr.: 977 181 437**



### RESULTATREGNSKAP

#### LURABYEN EIENDOM AS

DRIFTSINNETEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	Note	2024	2023
Driftsinntekter		35 817	-27 631
Leieinntekter		17 626 670	15 844 521
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>17 662 487</b>	<b>15 816 890</b>
Ordinære avskrivninger	2	8 129 413	8 129 616
Andre driftskostnader		2 724 089	4 088 792
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>10 853 502</b>	<b>12 218 408</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>6 808 985</b>	<b>3 598 482</b>
<b>FINANSINNETEKTER OG FINANSKOSTNADER</b>			
Inntekt på investering i datterselskap		2 664 112	2 306 114
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		3 611 187	207 693
Renteinntekter		692 720	1 261 700
Rentekostnad til foretak i samme konsern		18 765 942	22 182 559
Rentekostnader		48 132	50 597
<b>Resultat av finansposter</b>		<b>-11 846 055</b>	<b>-18 457 649</b>
<b>RESULTAT FØR SKATTEKOSTNAD</b>		<b>-5 037 070</b>	<b>-14 859 167</b>
Skattekostnad	3	-1 108 155	-3 269 016
<b>Årsresultat</b>	4	<b>-3 928 915</b>	<b>-11 590 151</b>
Disponering av årsoverskudd			
Overført til udekket tap		1 392 709	0
Overført fra annen egenkapital		2 536 207	11 590 151
<b>Sum disponeringer</b>		<b>-3 928 915</b>	<b>-11 590 151</b>



### BALANSE

#### LURABYEN EIENDOM AS

EIENDELER	Note	31.12.24	31.12.23
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
<b>IMMATERIELLE EIENDELER</b>			
<b>VARIGE DRIFTSMIDLER</b>			
Bygninger		217 665 789	225 142 120
Tomt		67 800 308	67 800 308
<b>Sum varige driftsmidler</b>	<b>2, 5</b>	<b>285 466 097</b>	<b>292 942 428</b>
<b>FINANSIELLE DRIFTSMIDLER</b>			
Investeringer i datterselskap	<b>5, 6</b>	43 462 675	43 412 674
Investeringer i tilknyttet selskap	<b>6</b>	3 420 000	3 470 000
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet		0	22 804 806
Fordring på foretak i samme konsern	<b>7</b>	46 373 796	0
Annen langsiktig fordring		7 439 167	7 012 812
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>100 695 638</b>	<b>76 700 292</b>
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>386 161 735</b>	<b>369 642 720</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
<b>FORDRINGER</b>			
Kundefordringer		163 483	174 529
Andre kortsiktige fordringer	<b>7, 8</b>	81 347 659	67 191 604
<b>Sum fordringer</b>		<b>81 511 142</b>	<b>67 366 133</b>
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>81 511 142</b>	<b>67 366 133</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>467 672 877</b>	<b>437 008 853</b>



## BALANSE

### LURABYEN EIENDOM AS

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	31.12.24	31.12.23
EGENKAPITAL			
<b>INNSKUTT EGENKAPITAL</b>			
Aksjekapital (12000 aksjer a kr. 100)	9	1 200 000	1 200 000
Annen innskutt egenkapital		172 824 971	139 781 061
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>174 024 971</b>	<b>140 981 061</b>
<b>OPPTJENT EGENKAPITAL</b>			
Annen egenkapital		0	2 536 207
Udekket tap		-1 392 709	0
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-1 392 709</b>	<b>2 536 207</b>
<b>SUM EGENKAPITAL</b>	<b>4, 10</b>	<b>172 632 263</b>	<b>143 517 268</b>
GJELD			
Utsatt skatt	3	5 035 804	2 464 908
<b>Sum avsetning for forplikelser</b>		<b>5 035 804</b>	<b>2 464 908</b>
<b>ANNEN LANGSIKTIG GJELD</b>			
Øvrig langsiktig gjeld	7, 8	288 992 302	290 226 360
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>288 992 302</b>	<b>290 226 360</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		18 203	77 802
Skyldige offentlige avgifter		791 342	722 516
Annen kortsiktig gjeld		202 963	0
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>1 012 508</b>	<b>800 317</b>
<b>SUM GJELD</b>		<b>295 040 614</b>	<b>293 491 585</b>
<b>SUM GJELD OG EGENKAPITAL</b>		<b>467 672 877</b>	<b>437 008 853</b>

Trondheim, 11.03.2025  
Styret i Lurabyen Eiendom AS

Christian Wist  
Styreleder

Knut Andreas Sand  
Styremedlem/daglig leder

Terje Haugen  
Styremedlem



## LURABYEN EIENDOM AS

NOTER 2024

### Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak. Selskapets virksomhet er eiendomsutvikling, drift og utleie av fast eiendom.

### DRIFTSINNETEKTER

Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etter hvert som de leveres.

### DRIFTSKOSTNADER

Kostnader regnskapsføres som hovedregel i samme periode som tilhørende inntekt. I de tilfeller det ikke er en klar sammenheng mellom utgifter og inntekter fastsettes fordelingen etter skjønnsmessige kriterier. Øvrige unntak fra sammenstillingsprinsippet er angitt der det er aktuelt.

### 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 ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatt tilknyttet egenkapitaltransaksjoner føres mot egenkapitalen. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reverseres i samme periode er utlignet og nettoført.

### KLASSIFISERING OG VURDERING AV ANLEGGSMIDLER

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets økonomiske levetid. Avskrivningsperioden for fast eiendom anskaffet etter 2009 er dekomponert i en del som gjelder råbygget og en del som gjelder faste tekniske installasjoner. Varige driftsmidler nedskrives til gjenvinnbart beløp ved verdifall som forventes ikke å være forbigående. Gjenvinnbart beløp er det høyeste av netto salgsverdi og verdi i bruk. Verdi i bruk er nåverdi av fremtidige kontantstrømmer knyttet til eiendelen. Nedskrivningen reverseres når grunnlaget for nedskrivningen ikke lenger er til stede.

### AKSJER I DATTERSELSKAP

Investeringer i datterselskap er vurdert etter kostmetoden ettersom konsernet samlet ikke overstiger grensen for små foretak.

### KLASSIFISERING OG VURDERING AV OMLØPSMIDLER

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og virkelig verdi.

### FORDRINGER

Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene.

### BANKINNSKUDD OG KONTANTER

Selskapet har detaljkonto i en konsernkontoordning hvor morselskapet er innehaver av hovedkontoen i Nordea Bank ASA. Kassekreditten klassifiseres som mellomværende med morselskapet.

### KONSERNREGNSKAP

Selskapet er datterselskap til RELOG AS som har forretningskontor i Trondheim. RELOG AS utarbeider konsernregnskap der selskapet inngår i konsolideringen. Konsernregnskapet til RELOG AS er tilgjengelig på relog.no.

LURABYEN EIENDOM AS

SIDE 5



## LURABYEN EIENDOM AS

NOTER 2024

### HENDELSER ETTER BALANSEDAGEN

Det er ingen kjente vesentlige hendelser som har inntruffet etter balansedagen.

#### Note 1 Lønnskostnader og antall årsverk

Lurabyen Eiendom AS har ikke hatt ansatte eller lønnskostnader i regnskapsåret 2024. Det er ikke utbetalt lønn eller annen godtgjørelse til selskapets styre.

#### Note 2 Anleggsmidler

	Tomter	Bygninger	Tekniske installasj.	Anlegg under utførelse	Sum
Anskaffelseskost pr. 01.01.24	67 800 307	208 399 323	86 371 372	948 482	363 519 484
Tilgang kjøpte driftsmidler		553 410	94 891	4 781	653 083
<b>Anskaffelseskost 31.12.24</b>	<b>67 800 307</b>	<b>208 952 733</b>	<b>86 466 263</b>	<b>953 263</b>	<b>364 172 567</b>
Akkumulerte avskrivninger 31.12.24		35 963 230	32 278 065		68 241 296
Akkumulerte nedskrivninger 31.12.24		10 465 174			10 465 174
Av- og nedskrivninger pr. 31.12.24	0	46 428 404	32 278 065	0	78 706 470
<b>Bokført verdi 31.12.24</b>	<b>67 800 307</b>	<b>162 524 329</b>	<b>54 188 198</b>	<b>953 263</b>	<b>285 466 097</b>
Årets ordinære avskrivninger		3 811 080	4 318 333		8 129 413
Økonomisk levetid		50 år	20 år		



## LURABYEN EIENDOM AS

NOTER 2024

### Note 3 Skatt

<b>Årets skattekostnad</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	0	0
Endring i utsatt skatt	-1 108 155	-3 269 016
<b>Skattekostnad ordinært resultat</b>	<b>-1 108 155</b>	<b>-3 269 016</b>
Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	-5 037 070	-14 859 167
Permanente forskjeller	-2 664 112	-2 306 114
Endring i midlertidige forskjeller	3 715 055	3 652 751
Mottatt konsernbidrag	19 387 073	27 663 043
Anvendelse av fremførbart underskudd	-15 400 945	-14 150 512
<b>Skattepliktig inntekt</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	-4 265 156	-6 085 869
Betalbar skatt på mottatt konsernbidrag	4 265 156	6 085 869
<b>Sum betalbar skatt i balansen</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Beregning av effektiv skattesats		
Resultat før skatt	-5 037 070	-14 859 167
Beregnet skatt av resultat før skatt	-1 108 155	-3 269 017
<b>Sum</b>	<b>-1 108 155</b>	<b>-3 269 017</b>
Effektiv skattesats	22,0 %	22,0 %

Skatteeffekten av midlertidige forskjeller som har gitt opphav til utsatt skatt og utsatte skattefordeler, spesifisert på typer av midlertidige forskjeller

	<b>2024</b>	<b>2023</b>	<b>Endring</b>
Varige driftsmidler	17 922 873	18 543 581	620 709
Fordringer	-525 248	-525 248	0
Gevinst – og tapskonto	12 377 384	15 471 731	3 094 346
<b>Sum</b>	<b>29 775 009</b>	<b>33 490 064</b>	<b>3 715 055</b>
Akkumulert fremførbart underskudd	0	-15 400 945	-15 400 945
Avskåret rentefradrag	-6 884 991	-6 884 991	0
<b>Grunnlag for utsatt skatt</b>	<b>22 890 018</b>	<b>11 204 128</b>	<b>-11 685 891</b>
<b>Utsatt skatt (22 %)</b>	<b>5 035 804</b>	<b>2 464 908</b>	<b>-2 570 896</b>



### LURABYEN EIENDOM AS

### NOTER 2024

#### Note 4 Egenkapital

	Aksje- kapital	Annen innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Udekket tap	Sum egenkapital
Pr. 31.12.2023	1 200 000	139 781 061	2 536 207	0	143 517 268
Årets resultat			-2 536 207	-1 392 709	-3 928 915
Konsernbidrag mottatt		33 043 910			33 043 910
<b>Pr 31.12.2024</b>	<b>1 200 000</b>	<b>172 824 971</b>	<b>0</b>	<b>-1 392 709</b>	<b>172 632 263</b>

#### Note 5 Pantstillelser og garantier

	31.12.2024	31.12.2023
<b>Regnskapsført verdi av pantsikrede eiendeler</b>		
Faste eiendommer	216 712 526	224 193 638
Grunnarealer	67 800 308	67 800 308
Anlegg under utførelse	953 263	948 482
Aksjer i datterselskap	43 462 675	43 412 674
<b>Sum</b>	<b>328 928 772</b>	<b>336 355 102</b>

Selskapets eiendommer og aksjer i datterselskap er pantsatt som sikkerhet for gjeld i konsernet.

#### Note 6 Datterselskap, TS og FKV

	Kontor- kommune	Eier- og stemme- andel	Balanseført verdi	Egenkapital	Resultat
<b>DS/FKV/TS</b>					
Lura Bolig AS	Trondheim	50,0 %	3 420 000	16 918 856	314 936
Lurahøyden Bolig AS	Trondheim	100,0 %	50 001	-31 330 789	-2 448 429
Somaveien 10 AS	Sandnes	100,0 %	43 412 674	6 862 004	2 093 464
<b>Sum</b>			<b>46 882 675</b>	<b>-7 549 930</b>	<b>-40 029</b>

#### Note 7 Mellomværende med selskap i samme konsern

	2024	2023
<b>Fordringer</b>		
Lån til foretak i samme konsern	46 373 796	0
Andre kortsiktige fordringer tilknyttet selskap	0	32 575 000
Andre kortsiktige fordringer konsern	81 347 659	27 663 043
<b>Sum</b>	<b>127 721 455</b>	<b>60 238 043</b>

LURABYEN EIENDOM AS

SIDE 8



## LURABYEN EIENDOM AS

## NOTER 2024

### Gjeld

Lån fra foretak i samme konsern	288 992 302	290 226 360
<b>Sum</b>	<b>288 992 302</b>	<b>290 226 360</b>

### Note 8 Fordringer og gjeld

	<b>2024</b>
Fordringer med forfall > 1 år	<b>46 373 796</b>
Langsiktig gjeld med forfall >5 år	<b>288 992 302</b>

Bokført gjeld pr. 31.12.2024 er i sin helhet gjeld til konsernselskap.

### Note 9 Aksjonærer

#### AKSJEKAPITALEN I LURABYEN EIENDOM AS PR. 31.12 BESTÅR AV:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	12 000	100,0	1 200 000
<b>Sum</b>	<b>12 000</b>		<b>1 200 000</b>

#### EIERSTRUKTUR

De største aksjonærene i % pr. 31.12 var:

	Ordinære	Eierandel	Stemmeandel
NHP Eiendom AS	12 000	100,0	100,0

### Note 10 Fortsatt drift

Resultatregnskapet for 2024 viser et årsresultat på kr. -3 928 915 etter skatt, mot kr. -11 590 151 i 2023. Styret mener det er riktig å legge forutsetningen for fortsatt drift av selskapet til grunn ved avleggelsen av årsregnskapet og styret bekrefter at forutsetningen om fortsatt drift er tilstede.



Til generalforsamlingen i Lurabyen Eiendom AS

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Lurabyen Eiendom AS som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og gir årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater 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.

### Styrets og daglig leders ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlige 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 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, 11. mars 2025  
**PricewaterhouseCoopers AS**

Kjetil Smørdal  
Statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

PricewaterhouseCoopers AS, Brattørkaia 17B, 7010 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



 Securely signed with Brevio

Revisjonsberetning

**Signers:**

<b>Name</b>	<b>Method</b>	<b>Date</b>
Smørdal, Kjetil	BANKID	2025-03-11 20:09

**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.