



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

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: 12.05.2025

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, 27.03.2026



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Driftsinntekter	2, 3	483 796	523 983
Verdiendring investeringseiendom	4	1 399 793	-3 402 563
Sum inntekter		1 883 589	-2 878 580
Kostnader			
Avskrivinger rett-til-bruk eiendeler	5	177 210	198 246
Annen driftskostnad	2, 6	131 943	117 729
Sum kostnader		309 153	315 975
Driftsresultat		1 574 436	-3 194 555
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		60 173	64 222
Sum finansinntekter		60 173	64 222
Rentekostnader leieforpliktelser	7	150 422	53 315
Sum finanskostnader		150 422	53 315
Netto finans		-90 250	10 907
Resultat før skattekostnad		1 484 186	-3 183 648
Skattekostnad på resultat	8	326 521	-700 402
Årsresultat		1 157 665	-2 483 246
Årsresultat etter minoritetsinteresser		1 157 665	-2 483 246
Totalresultat		1 157 665	-2 483 246
Overføringer og disponeringer			
Avgitt konsernbidrag		1 091 839	
Overført til annen egenkapital	9	65 826	-2 483 246
Sum overføringer og disponeringer		1 157 665	-2 483 246



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Investeringseiendom	4	2 913 102	1 513 309
Bruksretteeiendeler	5	2 480 949	792 984
Sum varige driftsmidler		5 394 052	2 306 293
Sum anleggsmidler		5 394 052	2 306 293
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		23 750	809
Andre kortsiktige fordringer		198 800	
Konsernfordringer	10		21 233
Sum fordringer		222 550	22 042
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd	11	1 477 739	1 305 178
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 477 739	1 305 178
Sum omløpsmidler		1 700 289	1 327 220
SUM EIENDELER		7 094 341	3 633 513
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	2024	2023
Opptjent egenkapital			
Fond for urealiserte gevinster	9	4 552 773	3 460 934
Annen egenkapital	9	-1 984 055	-2 049 881
Sum opptjent egenkapital		2 568 718	1 411 053
Sum egenkapital		3 512 718	2 355 053
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	8	568 436	266 600
Andre avsetninger for forpliktelser		278 000	
Sum avsetninger for forpliktelser		846 436	266 600
Annen langsiktig gjeld			
Konvertible lån	7	2 427 362	696 769
Sum annen langsiktig gjeld		2 427 362	696 769
Sum langsiktig gjeld		3 273 798	963 369
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		16 656	380
Betalbar skatt	8	24 685	39 864
Skyldig offentlige avgifter		-6 110	-158
Annen kortsiktig gjeld	7	272 593	275 005
Sum kortsiktig gjeld		307 824	315 091
Sum gjeld		3 581 623	1 278 460
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		7 094 341	3 633 513



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 444065

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

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: 12.05.2025

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, 02.06.2025



Organisasjonsnr: 993 214 094
LURA EIENDOM AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Driftsinntekter	2, 3	483 796	523 983
Verdiendring investeringseiendom	4	1 399 793	-3 402 563
Sum inntekter		1 883 589	-2 878 580
Kostnader			
Avskrivinger rett-til- bruk eiendeler	5	177 210	198 246
Annen driftskostnad	2, 6	131 943	117 729
Sum kostnader		309 153	315 975
Driftsresultat		1 574 436	-3 194 555
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		60 173	64 222
Sum finansinntekter		60 173	64 222
Rentekostnader leieforpliktelser	7	150 422	53 315
Sum finanskostnader		150 422	53 315
Netto finans		-90 250	10 907
Resultat før skattekostnad		1 484 186	-3 183 648
Skattekostnad på resultat	8	326 521	-700 402
Årsresultat		1 157 665	-2 483 246
Årsresultat etter minoritetsinteresser		1 157 665	-2 483 246
Totalresultat		1 157 665	-2 483 246
Overføringer og disponeringer			
Avgitt konsernbidrag		1 091 839	
Overført til annen egenkapital	9	65 826	-2 483 246
Sum overføringer og disponeringer		1 157 665	-2 483 246



Organisasjonsnr: 993 214 094
LURA EIENDOM AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Investeringseiendom	4	2 913 102	1 513 309
Bruksretteeiendeler	5	2 480 949	792 984
Sum varige driftsmidler		5 394 052	2 306 293
Sum anleggsmidler		5 394 052	2 306 293
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		23 750	809
Andre kortsiktige fordringer		198 800	
Konsernfordringer	10		21 233
Sum fordringer		222 550	22 042
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd	11	1 477 739	1 305 178
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 477 739	1 305 178
Sum omløpsmidler		1 700 289	1 327 220
SUM EIENDELER		7 094 341	3 633 513
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	4 552 773	3 460 934
Annen egenkapital	9	-1 984 055	-2 049 881
Sum opptjent egenkapital		2 568 718	1 411 053
Sum egenkapital		3 512 718	2 355 053



Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	8	568 436	266 600
Andre avsetninger for forpliktelse		278 000	
Sum avsetninger for forpliktelse		846 436	266 600
Annen langsiktig gjeld			
Konvertible lån	7	2 427 362	696 769
Sum annen langsiktig gjeld		2 427 362	696 769
Sum langsiktig gjeld		3 273 798	963 369
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		16 656	380
Betalbar skatt	8	24 685	39 864
Skyldig offentlige avgifter		-6 110	-158
Annen kortsiktig gjeld	7	272 593	275 005
Sum kortsiktig gjeld		307 824	315 091
Sum gjeld		3 581 623	1 278 460
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		7 094 341	3 633 513



Organisasjonsnr: 993 214 094
LURA 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.



Årsregnskap 2024 Lura Eiendom AS

Penneo Dokumentnøkkel: S9IZN-JYMSM-3UKV1-3AXUL-IQZSZ-G4MFC



Resultatregnskap

Lura Eiendom AS

Alle beløp i NOK	Note	2024	2023
Driftsinntekter	2, 3	483 796	523 983
Verdiendring investeringseiendom	4	1 399 793	-3 402 563
Sum driftsinntekter		1 883 589	-2 878 580
Avskrivinger rett-til-bruk eiendeler	5	177 210	198 246
Annen driftskostnad	2, 6	131 943	117 729
Sum driftskostnader		309 153	315 975
Driftsresultat		1 574 436	-3 194 555
Finansinntekter og finanskostnader			
Netto renteinntekter (kostnader)		60 173	64 222
Rentekostnader leieforpliktelser	7	150 422	53 315
Resultat av finansposter		-90 250	10 907
Resultat før skattekostnad		1 484 186	-3 183 648
Skattekostnad på resultat	8	326 521	-700 402
Årsresultat		1 157 665	-2 483 246
Disponeringer			
Avsatt til fond for vurderingsforskjeller		1 091 839	0
Overført til annen egenkapital	9	65 826	-2 483 246
Sum disponert		1 157 665	-2 483 246

Penneo Dokumentnøkkel: S9ZIN-JYM5M-3UKV1-3AXUL-IQZ5Z-G4MFC



Balanse

Lura Eiendom AS

Beløp i NOK	Note	31.12.2024	31.12.2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Investeringseiendom	4	2 913 102	1 513 309
Bruksretteieendeler	5	2 480 949	792 984
Sum anleggsmidler		5 394 052	2 306 293
Omløpsmidler			
Kundefordringer		23 750	809
Andre kortsiktige fordringer		198 800	0
Andre kortsiktige fordringer konsern	10	0	21 233
Bankinnskudd	11	1 477 739	1 305 178
Sum omløpsmidler		1 700 289	1 327 220
Sum eiendeler		7 094 341	3 633 513

Penneo Dokumentnøkkel: S9IZN-JYMSM-3UKV1-3AXUL-IQZ5Z-G4MFC



Balanse

Lura Eiendom AS

Alle beløp i NOK	Note	31.12.2024	31.12.2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Aksjekapital	9, 12	500 000	500 000
Overkurs	9, 12	444 000	444 000
Fond for urealiserte gevinster	9	4 552 773	3 460 934
Annen egenkapital	9	-1 984 055	-2 049 881
Sum egenkapital		3 512 718	2 355 053
Avsetning for forpliktelser			
Utsatt skatt	8	568 436	266 600
Andre avsetninger for forpliktelser		278 000	0
Sum avsetning for forpliktelser		846 436	266 600
Langsiktig gjeld			
Langsiktige leieforpliktelser	7	2 427 362	696 769
Sum langsiktig gjeld		2 427 362	696 769
Kortsiktig gjeld			
Betalbar skatt	8	24 685	39 864
Leverandørgjeld		16 656	380
Skyldig offentlige avgifter		-6 110	-158
Annen kortsiktig gjeld	7	272 593	275 005
Sum kortsiktig gjeld		307 824	315 091
Sum gjeld		3 581 623	1 278 460
Sum egenkapital og gjeld		7 094 341	3 633 513

Oslo, 12.05.2025
Styret i Lura Eiendom AS

Thor Kristian Korsvold
styreleder



Kontantstrømoppstilling

Lura Eiendom AS

	2024	2023
Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter		
Resultat før skattekostnad	1 484 186	-3 183 648
Periodens betalte skatt	39 864	47 722
Endring i kundefordringer	-1 708	9 722
Endring i leverandørgjeld	16 276	-44 161
Verdiendring investeringseiendom	-1 399 793	3 402 563
Endring i andre tidsavgrensningsposter	113 464	-92 304
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	172 561	44 450
Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter		
Utbetalinger av utbytte	0	1 000 000
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	0	-1 000 000
Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter	172 561	-955 550
Beh. av kont. og kontantekvivalenter ved per. begynnel	1 305 178	2 260 729
Beh. av kont. og kontantekvivalenter ved per. slutt	1 477 739	1 305 178

Penneo Dokumentnøkkel: S9IZN-JYMSM-3UKV1-3AXUL-IQZ5Z-G4MFC



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.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler omfatter eiendeler, anlegg og utstyr som er beregnet for levering av varer eller administrative formål og som har levetid over ett år. Varige driftsmidler regnskapsføres til anskaffelseskost, med fradrag for avskrivninger og eventuelle nedskrivninger. Anskaffelseskost inkluderer kostnader direkte knyttet til anskaffelsen av driftsmidlet.

Påfølgende utgifter legges til driftsmidlenes balanseførte verdi eller balanseføres separat når det er sannsynlig at fremtidige økonomiske fordeler tilknyttet utgiften vil tilflyte selskapet, og utgiften kan måles pålitelig. Regnskapsført beløp knyttet til utskiftede deler resultatføres. Øvrige reparasjons- og vedlikeholdskostnader føres over resultatet i den perioden utgiftene pådras.

Tilpasninger utført på leide lokaler balanseføres når det er sannsynlig at fremtidige økonomiske fordeler tilflyter selskapet som følge av tilpasningene. Kostnader forbundet med å tilbake stille lokaler til sin opprinnelige stand dersom dette er kontraktsfestet inngår i kostprisen på tilpasningene med tilhørende forpliktelse i balansen.

Tomter avskrives ikke. Andre driftsmidler avskrives etter den lineære metode, slik at anleggsmidlenes anskaffelseskost, avskrives til restverdi over forventet utnyttbar levetid (for leietakertilpasninger forventet leieperiode), som er:



Bygninger og anlegg: 20 år

Inventar: 5–20 år

Kontorutstyr og lignende: 5–20 år

Driftsmidlenes utnyttbare levetid, samt restverdi, vurderes på hver balansedag og endres hvis nødvendig. Når balanseført verdi på et driftsmiddel er høyere enn estimert gjenvinnbart beløp, skrives verdien ned til gjenvinnbart beløp, se avsnitt om verdifall på ikke-finansielle eiendeler.

Gevinst og tap ved avgang resultatføres netto, under andre (tap)/gevinster, og utgjør forskjellen mellom salgspris og balanseført verdi.

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 eiendommenes 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 tilfredsstillende krav for balanseføring i henhold til IFRS, mens løpende vedlikehold kostnadsføres.

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

Verdifall på ikke-finansielle eiendeler (varige driftsmidler)

Varige driftsmidler som avskrives vurderes for verdifall når det foreligger indikatorer på at fremtidig inntjening ikke kan forsvare eiendelens balanseførte verdi.

En nedskrivning resultatføres med forskjellen mellom balanseført verdi og gjenvinnbart beløp. Gjenvinnbart beløp er det høyeste av virkelig verdi med fradrag av salgskostnader og bruksverdi. Ved vurdering av verdifall, grupperes anleggsmidlene på det laveste nivået der det er mulig å skille ut uavhengige kontantstrømmer (kontantstrømgenererende enheter). Ved hver rapporteringsdato vurderes mulighetene for reversering av tidligere nedskrivninger på ikke-finansielle eiendeler (unntatt goodwill).

Finansielle eiendeler

Selskapet klassifiserer finansielle eiendeler i følgende kategorier:

- Lån og fordringer

Klassifiseringen avhenger av hensikten med eiendelen og blir foretatt ved anskaffelse.

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.

Lura Eiendom AS

Side 7

Penneo Dokumentnøkkel: 5912N-JYMSM-3UKV1-3AXUL-1QZ5Z-G44FC



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.

Lån

Lån regnskapsføres til virkelig verdi med fradrag for transaksjonskostnader når utbetaling av lånet finner sted. I etterfølgende perioder regnskapsføres lån til amortisert kost beregnet ved bruk av effektiv rente. Forskjellen mellom det utbetalte lånebeløpet (fratrukket transaksjonskostnader, inkludert utgifter til eventuelle tilretteleggere) og innløsningsverdien resultatføres over lånets løpetid som forskjell mellom betalt rente og kalkulert effektiv rente (amortisering).

Lån klassifiseres som kortsiktig gjeld med mindre det foreligger en ubetinget rett til å utsette betaling av gjelden i mer enn 12 måneder fra balansedato.

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 bruksretteeiendel 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 leieforpliktelser 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 kjøpsoppsjon, 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

Leieforpliktelser måles etterfølgende ved å øke den balanseførte verdien for å gjenspeile renten på leieforpliktelser, 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 leieforpliktelser. 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 leieforpliktelser.

Anskaffelseskost for bruksretteiendelene omfatter:

- Beløpet fra førstegangsmålingen av leieforpliktelser
- 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 bruksretteiendelens 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 leiebetalinger på lineært grunnlag i løpet av leieperioden.

Inntektsføring

Inntekter ved utleievirksomheten vurderes til virkelig verdi av vederlaget, netto etter fradrag for merverdiavgift, og ev. øvrige prisreduksjoner.

Salg resultatføres når inntekten kan måles pålitelig og det er sannsynlig at de økonomiske fordelene knyttet til transaksjonen vil tilflyte selskapet samt at spesielle kriterier knyttet til de ulike formene for salg som er nevnt under er oppfylt. Salg vurderes ikke å kunne måles pålitelig før alle betingelser knyttet til salget er innfridd. Selskapet baserer estimatene for regnskapsføring på historikk, vurdering av type kunde og transaksjon samt eventuelle spesielle forhold knyttet til den enkelte transaksjonen. For de fleste inntektstyper i selskapet vil inntekten være opptjent på leveringstidspunktet.

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 leieperioden 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 31.12.2024. Selskapet vurderer investeringseiendom til virkelig verdi i henhold til reglene i IAS 40. Selskapet har per 31.12.2024 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, Heddalsvegen 49 AS og Andslimoen Eiendom AS.



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

Note 2 Driftsinntekter

Virksomhetsområde	2024	2023
Leieinntekter fast eiendom	483 796	523 983
Sum	483 796	523 983

Selskapet har kun omsetning i Norge

Geografisk fordeling	2024	2023
Norge	483 796	523 983
Sum	483 796	523 983

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
Heddalsvegen 49 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:

	2024	2023
a) Utleie av eiendom til Uno-X Mobility Norge AS	472 496	273 912
b) Kjøp av tjenester av Uno-X Mobility Norge AS (forretningsførerhonorar)	36 000	36 000

Note 4 Investeringseiendom

	Investeringseiendom
Anskaffelseskost pr. 01.01.2023	950 000
Anskaffelseskost pr. 01.01.2023	950 000
Tidligere verdiendringer	563 309
Balanseført verdi pr. 01.01.2024	1 513 309
Verdiendring 2024	1 399 793
Balanseført verdi pr. 31.12.2024	2 913 102

Penneo Dokumentnøkkel: S9IZN-JYMSM-3UKV1-3AXUL-IQZ5Z-G44FC



Note 5 Bruksretteiendeler

	Tomt
Balanseført verdi pr. 01.01.2023	845 274
Årets avskrivninger	-198 246
Årets remålingseffekt	145 956
Balanseført verdi pr 31.12.2023	792 984
<hr/>	
Balanseført verdi pr. 01.01.2024	792 984
Årets avskrivninger	-177 210
Årets remålingseffekt	1 865 176
Balanseført verdi pr. 31.12.2024	2 480 949

Opplysninger vedrørende konsernets leieforpliktelse er spesifisert i note 7 - Leieforpliktelser

Note 6 Ansatte, godtgjørelser, honorarer mv.

Ansatte

Selskapet har ikke hatt ansatte i 2024.

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	2024	2023
Lovpålagt revisjon	12 000	14 821
Sum godtgjørelse til revisor	12 000	14 821

Note 7 Leieforpliktelser

	Tomt
Balanseført verdi pr. 01.01.2023	-790 315
Årets betalinger	260 186
Årets rentekostnad	-53 315
Årets remålingseffekt	-113 326
Balanseført verdi pr 31.12.2023	-696 769
<hr/>	
Årets betalinger	272 596
Årets rentekostnad	-150 423
Årets remålingseffekt	-1 852 766
Balanseført verdi pr 31.12.2024	-2 427 362

I tillegg har selskapet kortsiktige leieforpliktelser på kr 272 593 pr. 31.12.2024 og kr 275 005 pr 31.12.2023.

Leieforpliktelsene har følgende forfallsstruktur:

Innen 1 år	-272 593
Senere	-3 543 700
Sum leieforpliktelser	-3 816 293
<hr/>	
Diskonteringseffekt	1 116 338
Nåverdi av leieforpliktelser	-2 699 955

Lura Eiendom AS

Side 12

Penneo Dokumentnøkkel: S9IZN-JYMSM-3UKV1-3AXUL-IQZ5Z-G4FC



Note 8 Skattekostnad

Beregning av utsatt skatt og endring i utsatt skatt

	Endring	2024	2023
Midlertidige forskjeller			
Varige driftsmidler	-1 427 018	2 418 019	991 001
Balanseført eiendeler i regnskapet (IFRS16)	55 037	-219 006	-163 969
Netto midlertidige forskjeller	-1 371 981	2 199 013	827 032
Forskjeller som ikke inngår i beregning av utsatt skatt	0	384 787	384 787
Grunnlag for utsatt skatt i balansen	-1 371 981	2 583 800	1 211 819
Utsatt skatt (22%)	-301 836	568 436	266 600

	2024	2023
Grunnlag for skattekostnad, endring i utsatt skatt og betalbar skatt		
Resultat før skattekostnad	1 484 186	-3 183 648
Grunnlag for årets skattekostnad	1 484 186	-3 183 648
Endring i forskjeller som inngår i grunnlag for utsatt skatt	-1 371 981	3 364 846
Grunnlag for betalbar skatt i resultatregnskapet	112 205	181 198
Skattepliktig inntekt	112 205	181 198

	2024	2023
Fordeling av skattekostnaden		
Betalbar skatt (22%)	24 685	39 864
Endring i utsatt skatt	301 836	-740 266
Skattekostnad	326 521	-700 402

	2024	2023
Betalbar skatt i balansen		
Betalbar skatt i skattekostnaden	24 685	39 864
Betalbar skatt i balansen	24 685	39 864

Note 9 Egenkapital

Beløp i NOK	Aksjekapital	Overkurs	Fond for gevinster	Annen EK	Sum
Egenkapital pr 01.01.2023	500 000	444 000	3 460 934	433 363	4 838 299
Årets totalresultat				-2 483 246	-2 483 246
Egenkapital pr 31.12.2023	500 000	444 000	3 460 934	-2 049 883	2 355 053
Egenkapital pr 01.01.2024	500 000	444 000	3 460 934	-2 049 883	2 355 053
Årets totalresultat			1 091 839	65 826	1 157 665
Egenkapital pr 31.12.2024	500 000	444 000	4 552 773	-1 984 057	3 512 718



Note 10 Mellomværende med foretak i samme konsern

Kundefordring	2024	2023
Uno-X Mobility Norge AS	23 750	21 233
Sum	23 750	21 233

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 2024-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."

Korsvold, Thor Kristian

Underskriver

På vegne av: Uno-X Mobility Norge AS

Serienummer: no_bankid:9578-5998-4-768941

IP: 62.92.xxx.xxx

2025-05-12 07:10:37 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: S9IZN-JYMSM-3UKV1-3AXUL-IQZ5Z-64FC

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 forseglet med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tilstjenesteleverandør.

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 balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og gir årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med 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, 12. mai 2025

PricewaterhouseCoopers AS

Vidar Lorentzen
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



 Securely signed with Brevio

Revisjonsberetning - Lura Eiendom AS

Signers:

Name	Method	Date
Lorentzen, Vidar	BANKID	2025-05-12 21:33

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.