



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

| | |
|----------------------|-----------------------------|
| Organisasjonsnummer: | 917 587 337 |
| Organisasjonsform: | Aksjeselskap |
| Foretaksnavn: | MADLAVEIEN 77 AS |
| Forretningsadresse: | Gladengveien 2 0661 OSLO |

Regnskapsår

| | |
|-------------------------|-------------------------|
| Årsregnskapets periode: | 01.01.2021 - 31.12.2021 |
|-------------------------|-------------------------|

Konsern

| | |
|-----------------------|-----|
| Morselskap i konsern: | Nei |
|-----------------------|-----|

Regnskapsregler

| | |
|--|----------------|
| Regler for små foretak benyttet: | Nei |
| Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: | Forenklet IFRS |

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

| | |
|--|----------------|
| Bekreftet av representant for selskapet: | Hanne Sletvold |
| Dato for fastsettelse av årsregnskapet: | 31.05.2022 |

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert

År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

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

Brønnøysundregistrene, 28.06.2023



Resultatregnskap

| Beløp i: NOK | Note | 2021 | 2020 |
|--|------|----------------|----------------|
| RESULTATREGNSKAP | | | |
| Inntekter | | | |
| Driftsinntekter | 3, 8 | 544 298 | 694 963 |
| Verdiendring investeringseiendom | 4 | 110 174 | 155 588 |
| Sum inntekter | | 654 472 | 850 551 |
| Kostnader | | | |
| Annen driftskostnad | 2, 8 | 290 709 | 56 280 |
| Sum kostnader | | 290 709 | 56 280 |
| Driftsresultat | | 363 763 | 794 271 |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Annen renteinntekt | | 2 203 | 5 546 |
| Sum finansinntekter | | 2 203 | 5 546 |
| Netto finans | | 2 203 | 5 546 |
| Ordinært resultat før skattekostnad | | 365 966 | 799 817 |
| Skattekostnad på ordinært resultat | 6 | 80 512 | 175 960 |
| Ordinært resultat etter skattekostnad | | 285 454 | 623 857 |
| Årsresultat | | 285 454 | 623 857 |
| Overføringer og disponeringer | | | |
| Avsatt til fond for urealiserte gevinster | 10 | 85 936 | 121 358 |
| Overføringer til/fra annen egenkapital | 10 | 199 518 | 502 499 |
| Sum overføringer og disponeringer | | 285 454 | 623 857 |



Balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2021 | 2020 |
|--|-------|-------------------|-------------------|
| BALANSE - EIENDELER | | | |
| Anleggsmidler | | | |
| Immaterielle eiendeler | | | |
| Varige driftsmidler | | | |
| Investeringsseiendom | 4 | 9 019 936 | 8 909 762 |
| Sum varige driftsmidler | | 9 019 936 | 8 909 762 |
| Sum anleggsmidler | | 9 019 936 | 8 909 762 |
| Omløpsmidler | | | |
| Varer | | | |
| Fordringer | | | |
| Kundefordringer | | 0 | 68 452 |
| Konsernfordringer | 7 | 42 681 | 44 905 |
| Sum fordringer | | 42 681 | 113 357 |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | | |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | 5 | 2 277 579 | 2 038 582 |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende | | 2 277 579 | 2 038 582 |
| Sum omløpsmidler | | 2 320 260 | 2 151 939 |
| SUM EIENDELER | | 11 340 196 | 11 061 701 |
| BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD | | | |
| Egenkapital | | | |
| Innskutt egenkapital | | | |
| Aksjekapital | 9, 10 | 30 000 | 30 000 |
| Overkurs | 10 | 7 415 429 | 7 415 429 |
| Sum innskutt egenkapital | | 7 445 429 | 7 445 429 |
| Opptjent egenkapital | | | |



Balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2021 | 2020 |
|--|-------------|-------------------|-------------------|
| Fond for urealiserte gevinster | 10 | 1 170 153 | 1 084 217 |
| Annen egenkapital | 10 | 256 222 | 2 056 703 |
| Sum opptjent egenkapital | | 1 426 375 | 3 140 920 |
| Sum egenkapital | | 8 871 804 | 10 586 349 |
| Gjeld | | | |
| Langsiktig gjeld | | | |
| Utsatt skatt | 6 | 334 386 | 310 148 |
| Sum avsetninger for forpliktelser | | 334 386 | 310 148 |
| Annen langsiktig gjeld | | | |
| Sum langsiktig gjeld | | 334 386 | 310 148 |
| Kortsiktig gjeld | | | |
| Leverandørgjeld | | 61 731 | 0 |
| Betalbar skatt | 6 | 56 274 | 141 730 |
| Skyldige offentlige avgifter | | 1 | 7 974 |
| Utbytte | 10 | 2 000 000 | 0 |
| Annen kortsiktig gjeld | 2 | 16 000 | 15 500 |
| Sum kortsiktig gjeld | | 2 134 006 | 165 204 |
| Sum gjeld | | 2 468 392 | 475 352 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 11 340 196 | 11 061 701 |



Madlaveien 77 AS

| | |
|---|----------------|
| Avsatt til fond for urealiserte gevinster | 85.936 |
| <u>Avsatt til annen egenkapital</u> | <u>199.518</u> |
| Overført i alt | 285.454 |

Årsberetning

VIRKSOMHETENS ART OG TILHOLDSSTED

Virksomhetsområdet til Madlaveien 77 AS er kjøp, salg, utvikling, utleie og forvaltning av fast eiendom. Selskapets hovedkontor er lokalisert på Ensjø i Oslo.

FORTSATT DRIFT

I samsvar med regnskapslovens § 3-3 bekreftes det at forutsetningen om fortsatt drift er til stede og denne forutsetningen er lagt til grunn ved utarbeidelsen av regnskapet.

REDEGJØRELSE FOR ÅRSREGNSKAPET

Årsresultatet ble et overskudd på kr.285.454 i 2021 mot kr. 623.857 i 2020. Årets overskudd foreslås disponert som følger:

Samlet kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter var kr. 238.996. Resultat før skatt var på kr.365.966. Avviket skyldes hovedsakelig endring i verdi på investeringseiendom og betalt skatt.

Totalkapitalen var ved utgangen av året kr.11.340.196. Egenkapitalandelen per 31.12.2021 var 78,2 %. Selskapets egenkapitalandel er innenfor det intervallet som selskapets ledelse anser som akseptabelt.

Selskapet er i en sunn økonomisk og finansiell stilling. Styret mener at årsregnskapet gir et rettvise bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

ARBEIDSMILJØ OG LIKESTILLING

Det er ingen ansatte i selskapet per 31.12.2021. Med bakgrunn i selskapets organisasjon og antall ansatte har ikke styret gjort spesielle tiltak innenfor område likestilling.

YTRE MILJØ

Selskapet driver ikke virksomhet som forurenser det ytre miljø

Årsberetningen er signert elektronisk

Jens Haugland

Styrets leder



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."

Jens Haugland

Styrets leder

På vegne av: Madlaveien 77 AS

Serienummer: 9578-5997-4-206964

IP: 77.18.xxx.xxx

2022-05-19 06:18:32 UTC



Penneo Dokumentnøkket: JUE2L-DJ2XA-ANABF-45204-611QP-JC1K0

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validate>



Årsregnskap 2021
Madlaveien 77 AS

Pemso Dokumentnøkkel: M6W0E-ENGVG-F45IW-EGOCM-VH2J-1K150



Resultatregnskap

| Beløp i NOK | Note | 2021 | 2020 |
|---|------|---------|---------|
| Driftsinntekter | 3,8 | 544 298 | 694 963 |
| Verdiendring investeringseiendom | 4 | 110 174 | 155 588 |
| Sum driftsinntekter | | 654 472 | 850 551 |
| Andre driftskostnader | 2,8 | 290 709 | 56 280 |
| Sum driftskostnader | | 290 709 | 56 280 |
| Driftsresultat | | 363 763 | 794 271 |
| Netto renteinntekter (kostnader) | | 2 203 | 5 546 |
| Netto finansposter | | 2 203 | 5 546 |
| Resultat før skattekostnad | | 365 966 | 799 817 |
| Skattekostnad | 6 | 80 512 | 175 960 |
| Årets resultat | | 285 454 | 623 857 |
| Disponering av årsresultat | | | |
| Avsatt til fond for urealiserte gevinster | | 85 936 | 121 359 |
| Overført til annen egenkapital | 10 | 199 518 | 502 499 |
| Sum disponert | | 285 454 | 623 857 |



Balanse

| Beløp i NOK | Note | 2021 | 2020 |
|--------------------------------------|------|------------|------------|
| EIENDELER | | | |
| Anleggsmidler | | | |
| Investeringseiendom | 4 | 9 019 936 | 8 909 762 |
| Sum anleggsmidler | | 9 019 936 | 8 909 762 |
| Omløpsmidler | | | |
| Kundefordringer | | 0 | 68 452 |
| Andre kortsiktige fordringer konsern | 7 | 42 681 | 44 905 |
| Bankinnskudd | 5 | 2 277 579 | 2 038 582 |
| Sum omløpsmidler | | 2 320 260 | 2 151 939 |
| Sum eiendeler | | 11 340 196 | 11 061 701 |



Balanse

| Beløp i NOK | Note | 2021 | 2020 |
|---------------------------------|------|-------------------|-------------------|
| Egenkapital og gjeld | | | |
| Egenkapital | | | |
| Aksjekapital | 9,10 | 30 000 | 30 000 |
| Overkurs | 10 | 7 415 429 | 7 415 429 |
| Fond for urealiserte gevinster | 10 | 1 170 153 | 1 084 217 |
| Annen egenkapital | 10 | 256 222 | 2 056 703 |
| Sum egenkapital | | 8 871 804 | 10 586 349 |
| Langsiktig gjeld | | | |
| Utsatt skatt | 6 | 334 386 | 310 148 |
| Sum langsiktig gjeld | | 334 386 | 310 148 |
| Kortsiktig gjeld gjeld | | | |
| Betalbar skatt | 6 | 56 274 | 141 730 |
| Avsetning for utbytte | 10 | 2 000 000 | 0 |
| Leverandørgjeld | | 61 731 | 0 |
| Skyldige offentlige avgifter | | 1 | 7 974 |
| Annen kortsiktig gjeld | 2 | 16 000 | 15 500 |
| Sum kortsiktig gjeld | | 2 134 006 | 165 204 |
| Sum gjeld | | 2 468 392 | 475 352 |
| Sum egenkapital og gjeld | | 11 340 196 | 11 061 701 |

Oslo, 19.05.2022

Årsregnskapet er signert elektronisk

Jens Haugland
Styrets leder

Penneo Dokumentnøkkel: M6W0E-ENGVG-F45IW-EGOCM-VH2J-1K150



Endring i egenkapital

| Beløp i NOK | Aksjekapital | Overkurs | Fond for urealiserte gevinster | Annen EK | Sum |
|-------------------------------|--------------|-----------|--------------------------------|------------|------------|
| Egenkapital per 01.01.2020 | 30 000 | 7 415 429 | 962 859 | 1 554 205 | 9 962 493 |
| Årets totalresultat | 0 | 0 | 121 359 | 502 499 | 623 858 |
| Egenkapital per 31.12.2020 | 30 000 | 7 415 429 | 1 084 218 | 2 056 704 | 10 586 349 |
| Egenkapital per 01.01.2021 | 30 000 | 7 415 429 | 1 084 218 | 2 056 704 | 10 586 349 |
| Årets totalresultat | 0 | 0 | 85 936 | 199 518 | 285 454 |
| Avsatt utbytte til morselskap | 0 | 0 | 0 | -2 000 000 | -2 000 000 |
| Egenkapital per 31.12.2021 | 30 000 | 7 415 429 | 1 170 154 | 256 222 | 8 871 804 |



Kontantstrømanalyse

| Beløp i NOK | 31.12.2021 | 31.12.2020 |
|---|----------------|----------------|
| Kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter | | |
| Ordinært resultat før skattekostnad | 365 966 | 799 817 |
| Periodens betalte skatt | -141 730 | -142 145 |
| Tap/gevinst ved salg av eiendeler | | 0 |
| Avskrivninger varige driftsmidler | 0 | 0 |
| Avskrivninger rett-til-bruk eiendeler | 0 | 0 |
| Verdiendring investeringseiendom | -110 174 | -155 588 |
| Utrangering anleggsmidler | 0 | 0 |
| Endring i varelager | 0 | 0 |
| Endring i kundefordringer | 70 676 | -44 065 |
| Endring i leverandørgjeld | 61 731 | 0 |
| Endring i andre tidsavgrensingsposter | -7 473 | 629 |
| Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter | 238 996 | 458 648 |
| Kontantstrøm fra investeringsaktiviteter | | |
| Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler | 0 | 0 |
| Innbetalinger på andre lånefordringer (korts./langs.) | 0 | 0 |
| Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter | 0 | 0 |
| Kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter | | |
| Utbetaling/innbetaling gjeld konsernselskaper | 0 | 0 |
| Utbetalinger av utbytte/konsernbidrag | 0 | 0 |
| Utbetalinger leiefakturaer | 0 | 0 |
| Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter | 0 | 0 |
| Netto kontantstrøm for perioden | 238 996 | 458 648 |
| Konter og kontantekvivalenter ved periodens begynnelse | 2 038 582 | 1 579 934 |
| Konter og kontantekvivalenter ved periodens slutt | 2 277 579 | 2 038 582 |

Penneo Dokumentnøkkel: M6W0E-ENGVG-F45IW-EGOCM-VH2J-1K150



Note 1 - Regnskapsprinsipper

Selskapsregnskapet til Madlaveien 77 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 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.

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.



Konter og kontantekvivalenter, kontantstrømoppstilling

Konter og kontantekvivalenter består av konter, 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 «Konter 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 (fratrasket 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

Leieavtaler der en vesentlig del av risiko og avkastning knyttet til eierskap fortsatt ligger hos utleier, klassifiseres som operasjonelle leieavtaler. Leiebetaling ved operasjonelle avtaler (med fradrag for eventuelle økonomiske insentiver fra utleier) kostnadsføres lineært over leieperioden.

Leiekontrakter vedrørende varige driftsmidler der selskapet i hovedsak innehar all risiko og kontroll, klassifiseres som finansiell leieavtaler. Finansielle leieavtaler balanseføres ved leieperiodens begynnelse til det laveste av virkelig verdi på leide driftsmidler og nåverdien av den samlede minimumsleie.

Ved utgangen av 2021 har selskapet ingen finansielle leieavtaler.

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 levertidstidspunktet. 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 Madlaveien 77 AS er vurdert til virkelig verdi pr 31.12.2021. Selskapet vurderer investeringseiendom til virkelig verdi i henhold til reglene i IAS 40. Selskapet har per 31.12.2021 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.



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

Note 2 - Ansatte, godtgjørelser, honorarer mv.

Ansatte

Selskapet har ikke hatt ansatte i 2021.

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

| <i>Beløp i NOK</i> | 2021 | 2020 |
|----------------------------------|--------|--------|
| Lovpålagt revisjon | 16 000 | 15 500 |
| Andre attestasjonstjenester | 0 | 0 |
| Skatterådgivning | 0 | 0 |
| Andre tjenester utenfor revisjon | 0 | 0 |
| Sum godtgjørelse til revisor | 16 000 | 15 500 |

Note 3 - Driftsinntekter

| | 2021 | 2020 |
|----------------------------|---------|---------|
| Virksomhetsområde | | |
| Leieinntekter fast eiendom | 544 298 | 694 963 |
| Sum | 544 298 | 694 963 |

| Geografisk fordeling | 2021 | 2020 |
|----------------------|---------|---------|
| Norge | 544 298 | 694 963 |
| Sum | 544 298 | 694 963 |



Note 4 - Investerings eiendom

| | Investerings eiendom |
|---|----------------------|
| Anskaffelseskost pr. 01.01.2021 | 7 500 000 |
| Tilgang | 0 |
| Avgang | 0 |
| Anskaffelseskost pr. 31.12.2021 | 7 500 000 |
| Tidligere verdiendringer | 1 409 762 |
| Balanseført verdi pr. 01.01.2021 | 8 909 762 |
| Verdiendring 2021 | 110 174 |
| Balanseført verdi pr. 31.12.2021 | 9 019 936 |

Note 5 - Bankinnskudd, kontanter og lignende

Selskapet har ingen bundne skattetrekkmidler

Note 6 - Skattekostnad

Beregning av utsatt skatt og endring i utsatt skatt

| | Endring | 31.12.2021 | 31.12.2020 |
|---|-----------------|------------------|------------------|
| Midlertidig forskjeller | | | |
| Varige driftsmidler | - | 110 174 | 8 747 551 |
| Gevinst- og tapskonto | | 0 | 0 |
| Netto midlertidig forskjeller | -110 174 | 8 747 551 | 8 637 377 |
| Underskudd og godtgjørelse til fremføring | | 0 | 0 |
| Forskjeller som ikke inngår i beregningen av utsatt skatt | | 0 | 0 |
| Grunnlag for utsatt skatt i balansen | -110 174 | 1 519 936 | 1 409 762 |
| Utsatt skatt | -24 238 | 334 386 | 310 148 |

| | | |
|---|----------------|----------------|
| Grunnlag for skattekostnad, endring i utsatt skatt og betalbar skatt | 2021 | 2020 |
| Resultat før skattekostnad | 365 966 | 799 817 |
| Permanente forskjeller | 0 | 0 |
| Grunnlag for årets skattekostnad | 365 966 | 799 817 |
| Endring i forskjeller som inngår i grunnlag for utsatt skatt/skattefordel | -110 174 | -155 588 |
| Grunnlag for betalbar skatt i resultatregnskapet | 255 792 | 644 229 |
| Konsernbidrag | 0 | 0 |
| Skattepliktig inntekt (grunnlag for betalbar skatt i balansen) | 255 792 | 644 229 |

| | | |
|------------------------------|---------------|----------------|
| Fordeling av skattekostnaden | 2021 | 2020 |
| Betalbar skatt (22%) | 56 274 | 141 730 |
| Endring utsatt skatt | 24 238 | 34 229 |
| Skattekostnad | 80 512 | 175 960 |

| | | |
|----------------------------------|---------------|----------------|
| Betalbar skatt i balansen | 2021 | 2020 |
| Betalbar skatt i skattekostnaden | 56 274 | 141 730 |
| Skattevirkning av konsernbidrag | 0 | 0 |
| Betalbar skatt i balansen | 56 274 | 141 730 |

Penneo Dokumentnøkkel: M6W0E-ENGVG-F45IW-EGOCM-VH2J-1K150



Note 7 - Mellomværende med foretak i samme konsern

| | | |
|----------------|--------|--------|
| Kundefordring | 2021 | 2020 |
| Uno-X Norge AS | 42 681 | 44 905 |
| Sum | 42 681 | 44 905 |

Note 8 - Transaksjoner med nærstående parter

Oversikt nærstående parter og tilknytning

| Nærstående part | Tilknytning |
|-----------------|---------------|
| Uno-X Norge AS | Morselskap |
| Lura Eiendom AS | Søsterselskap |
| Uno-X Sykkel AS | Søsterselskap |
| Uno-X Bikes 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:

| | | |
|--|---------|---------|
| | 2021 | 2020 |
| a) Utleie av eiendom til Uno-X Norge AS | 512 172 | 503 579 |
| b) Kjøp av tjenester av Uno-X Norge AS (forretningsførerhonorar) | 36 000 | 36 000 |

Note 9 - Aksjekapital og aksjonærinformasjon

| | | | |
|-------------------------|--------|-----------|-------------------|
| Aksjekapital består av: | Antall | Pålydende | Balanseført verdi |
| Sum | 30 000 | 1 | 30 000 |

Selskapet eies 100 % av Uno-X 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.reitangruppen.no/>

Note 10 - Egenkapital

| Beløp i NOK | Aksjekapital | Overkurs | Fond for urealiserte gevinster | Annen EK | Sum |
|-------------------------------|--------------|-----------|--------------------------------|------------|------------|
| Egenkapital per 01.01.2020 | 30 000 | 7 415 429 | 962 859 | 1 554 205 | 9 962 493 |
| Årets totalresultat | 0 | 0 | 121 359 | 502 499 | 623 857 |
| Egenkapital per 31.12.2020 | 30 000 | 7 415 429 | 1 084 218 | 2 056 704 | 10 586 349 |
| Egenkapital per 01.01.2021 | 30 000 | 7 415 429 | 1 084 218 | 2 056 704 | 10 586 350 |
| Årets totalresultat | 0 | 0 | 85 936 | 199 518 | 285 454 |
| Avsatt utbytte til morselskap | 0 | 0 | 0 | -2 000 000 | -2 000 000 |
| Egenkapital per 31.12.2021 | 30 000 | 7 415 429 | 1 170 153 | 2 256 222 | 8 871 804 |



Note 11 - Finansielle instrumenter - risikoeksponering

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

Kreditrisiko

Kreditrisiko 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 låneoptak, overholdelse av lånebetingelser, overholdelse av interne mål for balansetall m.m.

Note 12 - Hendelser etter balansedagen

Det er ingen vesentlige hendelser etter balansedagen som påvirker 2021-regnskapet

Note 13 - Pantstillelser

Selskapet har ingen pantstillelser 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."

Jens Haugland

Styrets leder

På vegne av: Madlaveien 77 AS

Serienummer: 9578-5997-4-206964

IP: 77.18.xxx.xxx

2022-05-19 06:18:32 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: M6W0E-ENGVG-F45IW-EGOCM-VH2J-1K150

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validate>



Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Dronning Eufemias gate 6a, 0191 Oslo
Postboks 1156 Sentrum, 0107 Oslo

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA
Tlf: +47 24 00 24 00

www.ey.no
Medlemmer av Den norske Revisorforening

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Madlaveien 77 AS

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Madlaveien 77 AS som består av balanse per 31. desember 2021, 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 et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2021 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjon

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av selskapet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og *International Code of Ethics for Professional Accountants* (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Styret (ledelsen) er ansvarlig for den øvrige informasjonen. Vår konklusjon om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke den øvrige informasjonen, og vi attesterer ikke den øvrige informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese den øvrige informasjonen med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet eller kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon. Dersom vi konkluderer med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon, er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Styret (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller 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 virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

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 feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder



Building a better
working world

vår konklusjon. Betyrrende 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 skyldes misligheter eller feil og 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.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av selskapets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil om selskapets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon om årsregnskapet. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapet ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom revisjonen.

Oslo, 25.05.2022
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Finn Espen Sellæg
statsautorisert revisor



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."

Finn Espen Sellæg

Statsautorisert revisor

Serienummer: 9578-5997-4-389551

IP: 213.52.xxx.xxx

2022-05-25 10:42:02 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: FVD4P-N725B-L61C4-EA7HE-GS3S7-HMEJE

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validate>