



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 920 128 203  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: HEDDALSVEGEN 49 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, 04.06.2025



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Driftsinntekter	2, 3	1 575 136	1 573 045
Verdiendring investeringseiendom	4	2 839 133	3 201 515
<b>Sum inntekter</b>		<b>4 414 269</b>	<b>4 774 560</b>
<b>Kostnader</b>			
Avskrivning varige driftsmidler	5	32 425	32 425
Annen driftskostnad	3, 6	315 130	730 628
<b>Sum kostnader</b>		<b>347 555</b>	<b>763 053</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>4 066 714</b>	<b>4 011 507</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		94 390	64 977
Annen finansinntekt		926	
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>95 316</b>	<b>64 977</b>
Annen finanskostnad		3 120	3 000
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>3 120</b>	<b>3 000</b>
<b>Netto finans</b>		<b>92 196</b>	<b>61 977</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>4 158 909</b>	<b>4 073 484</b>
Skattekostnad på resultat	7	914 960	896 166
<b>Årsresultat</b>		<b>3 243 949</b>	<b>3 177 318</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>3 243 949</b>	<b>3 177 318</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>3 243 949</b>	<b>3 177 318</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Avsatt til fond for urealiserte gevinster		2 214 523	2 497 182
Avgitt konsernbidrag		1 092 067	
Overført til annen egenkapital	8	-62 641	680 136



## Resultatregnskap

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Sum overføringer og disponeringer		3 243 949	3 177 318



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Investeringseiendom	4	20 737 655	17 898 522
Varige driftsmidler	5	251 296	283 721
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>20 988 951</b>	<b>18 182 243</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>20 988 951</b>	<b>18 182 243</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer			118 399
Andre fordringer			8 304
Konsernfordringer	9		29 197
Krav på innbetaling av selskapskapital	10	2 874 429	1 518 382
<b>Sum fordringer</b>		<b>2 874 429</b>	<b>1 674 282</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>2 874 429</b>	<b>1 674 282</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>23 863 380</b>	<b>19 856 525</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	11	30 000	30 000
Overkurs		130 563	130 563
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>160 563</b>	<b>160 563</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Fond for urealiserte gevinster		18 498 698	16 284 175



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Annen egenkapital		1 717 223	2 379 863
Udisponert resultat			
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>20 215 921</b>	<b>18 664 039</b>
<b>Sum egenkapital</b>	8	<b>20 376 484</b>	<b>18 824 602</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	7	1 461 091	854 150
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>1 461 091</b>	<b>854 150</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>1 461 091</b>	<b>854 150</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld			82 000
Betalbar skatt	7		164 622
Skyldig offentlige avgifter		25 719	13 728
Utbytte		600 000	
Kortsiktig konserngjeld		1 400 086	
Annen kortsiktig gjeld	6		-82 576
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>2 025 805</b>	<b>177 774</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>3 486 896</b>	<b>1 031 924</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>23 863 380</b>	<b>19 856 526</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 444241

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 920 128 203  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: HEDDALSVEGEN 49 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: 920 128 203  
HEDDALSVEGEN 49 AS

## RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Driftsinntekter	2, 3	1 575 136	1 573 045
Verdiendring investeringseiendom	4	2 839 133	3 201 515
<b>Sum inntekter</b>		<b>4 414 269</b>	<b>4 774 560</b>
<b>Kostnader</b>			
Avskrivning varige driftsmidler	5	32 425	32 425
Annen driftskostnad	3, 6	315 130	730 628
<b>Sum kostnader</b>		<b>347 555</b>	<b>763 053</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>4 066 714</b>	<b>4 011 507</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		94 390	64 977
Annen finansinntekt		926	
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>95 316</b>	<b>64 977</b>
Annen finanskostnad		3 120	3 000
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>3 120</b>	<b>3 000</b>
<b>Netto finans</b>		<b>92 196</b>	<b>61 977</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>4 158 909</b>	<b>4 073 484</b>
Skattekostnad på resultat	7	914 960	896 166
<b>Årsresultat</b>		<b>3 243 949</b>	<b>3 177 318</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>3 243 949</b>	<b>3 177 318</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>3 243 949</b>	<b>3 177 318</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Avsatt til fond for urealiserte gevinster		2 214 523	2 497 182
Avgitt konsernbidrag		1 092 067	
Overført til annen egenkapital	8	-62 641	680 136
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>3 243 949</b>	<b>3 177 318</b>



Organisasjonsnr: 920 128 203  
HEDDALSVEGEN 49 AS

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Investeringseiendom	4	20 737 655	17 898 522
Varige driftsmidler	5	251 296	283 721
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>20 988 951</b>	<b>18 182 243</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>20 988 951</b>	<b>18 182 243</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer			118 399
Andre fordringer			8 304
Konsernfordringer	9		29 197
Krav på innbetaling av selskapskapital	10	2 874 429	1 518 382
<b>Sum fordringer</b>		<b>2 874 429</b>	<b>1 674 282</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>2 874 429</b>	<b>1 674 282</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>23 863 380</b>	<b>19 856 525</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	11	30 000	30 000
Overkurs		130 563	130 563
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>160 563</b>	<b>160 563</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Fond for urealiserte gevinster		18 498 698	16 284 175
Annen egenkapital		1 717 223	2 379 863
Udisponert resultat			
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>20 215 921</b>	<b>18 664 039</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>8</b>	<b>20 376 484</b>	<b>18 824 602</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	7	1 461 091	854 150
<b>Sum avsetninger for forpliktelseser</b>		<b>1 461 091</b>	<b>854 150</b>



<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>1 461 091</b>	<b>854 150</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Leverandørgjeld		82 000
Betalbar skatt	7	164 622
Skyldig offentlige avgifter	25 719	13 728
Utbytte	600 000	
Kortsiktig konserngjeld	1 400 086	
Annen kortsiktig gjeld	6	-82 576
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>2 025 805</b>	<b>177 774</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>3 486 896</b>	<b>1 031 924</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>23 863 380</b>	<b>19 856 526</b>



Organisasjonsnr: 920 128 203  
HEDDALSVEGEN 49 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 Heddalsvegen 49 AS

Penneo Dokumentnøkkel: QP5XR-BR510-4Q8A8-CS0J5-Y131Y-8QLDQ



## Resultatregnskap

Heddalsvegen 49 AS

<b>Driftsinntekter og driftskostnader</b>	<b>Note</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Driftsinntekter	2, 3	1 575 136	1 573 045
Verdiendring investeringseiendom	4	2 839 133	3 201 515
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>4 414 269</b>	<b>4 774 560</b>
Avskrivning varige driftsmidler	5	32 425	32 425
Annen driftskostnad	3, 6	315 130	730 628
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>347 555</b>	<b>763 053</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>4 066 714</b>	<b>4 011 507</b>
Netto renteinntekter (kostnader)		94 390	64 977
Annen finansinntekt		926	0
Annen finanskostnad		3 120	3 000
<b>Netto finansposter</b>		<b>92 196</b>	<b>61 977</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>4 158 909</b>	<b>4 073 484</b>
Skattekostnad på resultat	7	914 960	896 166
<b>Årets resultat</b>		<b>3 243 949</b>	<b>3 177 318</b>
<b>Disponering av årsresultat</b>			
Avsatt til fond for urealiserte gevinster		2 214 523	2 497 182
Avsatt konsernbidrag		1 092 067	0
Overført til annen egenkapital	8	-62 641	680 136
<b>Sum disponert</b>		<b>3 243 949</b>	<b>3 177 318</b>

Penneo Dokumentnøkkel: QP5XR-BRS10-4Q8A8-CS0J5-Y131Y-8QLDQ



### Balanse

Heddalsvegen 49 AS

<b>Eiendeler</b>	<b>Note</b>	<b>31.12.2024</b>	<b>31.12.2023</b>
<b>Anleggsmidler</b>			
Investeringseiendom	4	20 737 655	17 898 522
Varige driftsmidler	5	251 296	283 721
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>20 988 951</b>	<b>18 182 243</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Omløpsmidler</b>			
Kundefordringer		0	118 399
Andre kortsiktige fordringer konsern	9	0	29 197
Andre fordringer		0	8 304
Bankinnskudd, kontanter o.l.	10	2 874 429	1 518 382
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>2 874 429</b>	<b>1 674 282</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>23 863 380</b>	<b>19 856 525</b>

Penneo Dokumentnøkkel: QP5XR-BR510-4Q8A8-CS0J5-Y131Y-8QLDQ



## Balanse

Heddalsvegen 49 AS

<b>Egenkapital og gjeld</b>	<b>Note</b>	<b>31.12.2024</b>	<b>31.12.2023</b>
<b>Egenkapital</b>			
Aksjekapital	11	30 000	30 000
Overkurs		130 563	130 563
Fond for urealiserte gevinster		18 498 698	16 284 175
Annen egenkapital		1 717 223	2 379 863
<b>Sum egenkapital</b>	<b>8</b>	<b>20 376 484</b>	<b>18 824 602</b>
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	7	1 461 091	854 150
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>1 461 091</b>	<b>854 150</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Betalbar skatt	7	0	164 622
Leverandørgjeld		0	82 000
Skyldig offentlige avgifter		25 719	13 728
Utbytte		600 000	0
Konserngjeld		1 400 086	0
Annen kortsiktig gjeld	6	0	-82 576
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>2 025 805</b>	<b>177 774</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>3 486 896</b>	<b>1 031 924</b>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b>23 863 380</b>	<b>19 856 526</b>

Oslo, 12.05.2025  
Styret i Heddalsvegen 49 AS

\_\_\_\_\_  
Thor Kristian Korsvold  
styreleder



## Kontantstrømoppstilling

Heddalsvegen 49 AS

	Note	2024	2023
<b>Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter</b>			
Resultat før skattekostnad		4 158 909	4 073 484
Periodens betalte skatt		164 622	280 517
Avskrivinger varige driftsmidler		32 425	32 425
Verdiendring investeringseiendom		-2 839 133	-3 201 515
Endring i kundefordringer		147 596	29 976
Endring i leverandørgjeld		-82 000	-49 496
Endring i andre tidsavgrensningsposter		102 871	-101 183
<b>Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter</b>		<b>1 356 046</b>	<b>503 174</b>
<b>Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter</b>			
Utbetalinger av utbytte/konsernbidrag		0	1 000 000
<b>Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter</b>		<b>0</b>	<b>-1 000 000</b>
Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter		1 356 047	-496 826
Beh. av kont. og kontantekvivalenter ved per. begynnel		1 518 382	2 015 209
<b>Beh. av kont. og kontantekvivalenter ved per. slutt</b>		<b>2 874 429</b>	<b>1 518 382</b>

Penneo Dokumentnøkkel: QP5XR-BR510-4Q8A8-CS0IS-Y131Y-8QLDQ



## Note 1 Regnskapsprinsipper

I januar 2021 kjøpte Uno-X Norge AS eiendomsselskapet Heddalsvegen 49 AS. Regnskapet 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 2024.

#### 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 Heddalsvegen 49 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.

### **Investerings eiendom**

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

Investerings eiendom 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.

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, regnskapsføres 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,  
Heddalsvegen 49 AS

Side 8

Penneo Dokumentnøkkel: QP5XR-BRS10-4Q8A8-CS0J5-Y131Y-8QLDQ



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 2024 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 utleieperioden og salg av tjenester inntektsføres når tjenesten utføres.

## VIKTIGE REGNSKAPSESTIMATER OG SKJØNNSMESSIGE VURDERINGER

Estimater og skjønsmessige 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 Heddalsvegen 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.



## Note 2 Driftsinntekter

<b>Virksomhetsområde</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Leieinntekter fast eiendom	1 575 136	1 573 045
<b>Sum</b>	<b>1 575 136</b>	<b>1 573 045</b>

  

<b>Geografisk fordeling</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Norge	1 575 136	1 573 045
<b>Sum</b>	<b>1 575 136</b>	<b>1 573 045</b>

## Note 3 Transaksjoner med nærstående parter

<b>Nærstående part</b>	<b>Tilknytning</b>
Uno-X Mobility Norge AS	Morselskap
Lura Eiendom AS	Søsterselskap
Madlaveien 77 AS	Søsterselskap
Andslimoen Eiendom 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:

	<b>2024</b>	<b>2023</b>
a) Utleie av eiendom til Uno-X Mobility Norge AS	780 316	744 794
b) Kjøp av tjenester av Uno-X Mobility Norge AS (forretningsførerhonorar)	36 000	36 000

## Note 4 Investeringseiendom

	<b>Investeringseiendom</b>
Anskaffelseskost pr 01.01.2024	13 942 246
<b>Anskaffelseskost pr 31.12.2024</b>	<b>13 942 246</b>
Tidligere verdiendringer	3 956 276
Balanseført verdi pr 01.01.2024	17 898 522
Verdiendring 2024	2 839 133
<b>Sum</b>	<b>20 737 655</b>



## Note 5 Driftsmidler

	<b>Eiendom</b>	<b>Sum</b>
Bokført verdi pr 01.01.2023	324 253	324 253
Avskrivinger 2023	-32 425	-32 425
Reklassifisering*	-8 106	-8 106
Bokført verdi pr 31.12.2023	283 721	283 721
Bokført verdi pr 01.01.2024	283 721	283 721
Avskrivinger 2024	-32 425	-32 425
<b>Bokført verdi pr 31.12.2024</b>	<b>251 296</b>	<b>251 296</b>

\*Selskapet byttet regnskapsprinsipper i 2021 fra regnskapsskikk for små foretak til forenklet IFRS. Fra og med 2021 anses dette som en investeringseiendom iht. IAS 40. For nærmere informasjon se note 4.

## 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.

<b>Godtgjørelse til revisor</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Lovpålagt revisjon	12 000	17 424
<b>Sum godtgjørelse til revisor</b>	<b>12 000</b>	<b>17 424</b>

Penneo Dokumentnøkkel: QP5XR-BRS10-4Q8A8-CS0IS-Y131Y-8QLDQ



## Note 7 Skatt

<b>Årets skattekostnad</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	308 019	164 622
Endring i utsatt skatt	606 941	731 544
<b>Skattekostnad ordinært resultat</b>	<b>914 960</b>	<b>896 166</b>
Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	4 158 909	4 073 484
Permanente forskjeller	0	0
Endring i midlertidige forskjeller	-2 758 822	-3 325 200
Avgitt konsernbidrag	-1 400 086	0
<b>Skattepliktig inntekt</b>	<b>0</b>	<b>748 284</b>
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	308 019	164 622
Betalbar skatt på avgitt konsernbidrag	-308 019	0
<b>Sum betalbar skatt i balansen</b>	<b>0</b>	<b>164 622</b>
Beregning av effektiv skattesats		
Resultat før skatt	4 158 909	4 073 484
Beregnet skatt av resultat før skatt	914 960	896 166
<b>Sum</b>	<b>914 960</b>	<b>896 166</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	19 839 604	16 980 781	-2 858 822
Avsetninger mv	0	100 000	100 000
<b>Sum</b>	<b>19 839 604</b>	<b>17 080 781</b>	<b>-2 758 822</b>
Inngår ikke i beregningen av utsatt skatt	-13 198 280	-13 198 280	0
<b>Grunnlag for utsatt skatt</b>	<b>6 641 324</b>	<b>3 882 501</b>	<b>-2 758 822</b>
<b>Utsatt skatt (22 %)</b>	<b>1 461 091</b>	<b>854 150</b>	<b>-606 941</b>

Pennco Dokumentnøkkel: QP5XR-BR510-4Q8A8-CS05-Y131Y-8QLDQ

## Note 8 Egenkapital

	<b>Aksjekapital</b>	<b>Overkurs</b>	<b>Fond for vurderingsforskjeller</b>	<b>Annen egenkapital</b>	<b>Sum egenkapital</b>
Pr. 31.12.2023	30 000	130 563	16 284 175	2 379 863	18 824 602
Årets resultat			2 214 523	-62 641	2 151 882
Utbytte				-600 000	-600 000
<b>Pr 31.12.2024</b>	<b>30 000</b>	<b>130 563</b>	<b>18 498 698</b>	<b>1 717 223</b>	<b>20 376 484</b>



## Note 9 Mellomværende med foretak i samme konsern

<b>Kundefordringer</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Uno-X Mobility Norge AS	0	29 197
<b>Gjeld</b>		
Uno-X Mobility Norge AS	2 000 086	0
<b>Sum</b>	<b>2 000 086</b>	<b>29 197</b>

## Note 10 Bankinnskudd, kontanter og lignende

Selskapet har ingen bundne skattetreksmidler

## Note 11 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

<b>Aksjekapitalen består av:</b>	<b>Antall</b>	<b>Pålydende</b>	<b>Balansført verdi</b>
Sum	100	300	30 000

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 12 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.

Penneo Dokumentnøkkel: QP5XR-BR510-4Q8A8-CS0J5-Y131Y-8QLDQ



Note 13 Hendelser etter balansedagen

Det er ingen vesentlige hendelser etter balansedagen som påvirker 2024-regnskapet

Note 14 Pantstiftelser

Selskapet har ingen pantstiftelser på eiendommen.

Penneo Dokumentnøkkel: QP5XR-BR510-4Q8A8-CS0J5-Y131Y-8QLDQ



# 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 07:09:48 UTC



Penneo DokumentID: QP5XR-BRSTO-4Q8A8-CS0J5-Y131Y-8QLDQ

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

Dette dokumentet er forseglest med et kvalifisert elektronisk segl 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 Heddalsvegen 49 AS

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Heddalsvegen 49 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](http://www.pwc.no)  
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



 Securely signed with Brevio

Revisjonsberetning - Heddalsvegen 49 AS

**Signers:**

<b>Name</b>	<b>Method</b>	<b>Date</b>
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.