



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

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

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2025 - 31.12.2025

### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

### Regnskapsregler

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

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

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

### Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 27.03.2026



### Resultatregnskap

| Beløp i: NOK  | Note | 2025             | 2024             |
|---|------|------------------|------------------|
| <b>RESULTATREGNSKAP</b>                                   |      |                  |                  |
| <b>Inntekter</b>  |      |                  |                  |
| Driftsinntekter   | 2, 3 | 608 548          | 593 164          |
| Verdiendring investeringseiendom                          | 4    | 203 908          | 844 134          |
| <b>Sum inntekter</b>                                      |      | <b>812 456</b>   | <b>1 437 298</b> |
| <b>Kostnader</b>  |      |                  |                  |
| Andre driftskostnader                                     | 3, 5 | 74 394           | 109 825          |
| <b>Sum kostnader</b>                                      |      | <b>74 394</b>    | <b>109 825</b>   |
| <b>Driftsresultat</b>                                     |      | <b>738 062</b>   | <b>1 327 473</b> |
| <b>Finansinntekter og finanskostnader</b>                 |      |                  |                  |
| Annen renteinntekt  |      | 55 988           | 53 452           |
| <b>Sum finansinntekter</b>                                |      | <b>55 988</b>    | <b>53 452</b>    |
| <b>Netto finans</b>                                       |      | <b>55 988</b>    | <b>53 452</b>    |
| <b>Resultat før skattekostnad</b>                         |      | <b>794 049</b>   | <b>1 380 925</b> |
| Skattekostnad på resultat                                 | 6    | 174 691          | 303 803          |
| <b>Årsresultat</b>  | 7    | <b>1 238 717</b> | <b>2 154 244</b> |
| <b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>             |      | <b>619 358</b>   | <b>1 077 122</b> |
| Komponenter som ikke skal reklassifiseres over resultatet |      |                  |                  |
| <b>Totalresultat</b>                                      |      | <b>619 358</b>   | <b>1 077 122</b> |
| <b>Overføringer og disponeringer</b>                      |      |                  |                  |
| Avsatt til fond for urealiserte gevinster                 |      | 159 048          | 658 426          |
| Avgitt konsernbidrag                                      |      |                  | 418 696          |
| Overført til annen egenkapital                            |      | 460 310          |                  |
| <b>Sum overføringer og disponeringer</b>                  | 7    | <b>619 358</b>   | <b>1 077 122</b> |



## Balanse

| Beløp i: NOK                                   | Note | 2025             | 2024             |
|--|------|------------------|------------------|
| <b>BALANSE - EIENDELER</b>                     |      |                  |                  |
| <b>Anleggsmidler</b>                           |      |                  |                  |
| <b>Immaterielle eiendeler</b>                  |      |                  |                  |
| Utsatt skattefordel                            | 6    |                  |                  |
| <b>Varige driftsmidler</b>                     |      |                  |                  |
| Investeringseiendom                            | 4    | 8 356 878        | 8 152 970        |
| <b>Sum varige driftsmidler</b>                 |      | <b>8 356 878</b> | <b>8 152 970</b> |
| Andre kortsiktige fordringer konsern           | 8    |                  |                  |
| <b>Sum anleggsmidler</b>                       |      | <b>8 356 878</b> | <b>8 152 970</b> |
| <b>Omløpsmidler</b>                            |      |                  |                  |
| <b>Varer</b>                                   |      |                  |                  |
| <b>Fordringer</b>                              |      |                  |                  |
| Andre kortsiktige fordringer konsern           | 8    | 50 712           | 49 430           |
| <b>Sum fordringer</b>                          |      | <b>50 712</b>    | <b>49 430</b>    |
| <b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>     |      |                  |                  |
| Bankinnskudd                                   | 9    | 1 312 342        | 1 460 347        |
| <b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b> |      | <b>1 312 342</b> | <b>1 460 347</b> |
| <b>Sum omløpsmidler</b>                        |      | <b>1 363 054</b> | <b>1 509 778</b> |
| <b>SUM EIENDELER</b>                           |      | <b>9 719 932</b> | <b>9 662 748</b> |
| <b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>          |      |                  |                  |
| <b>Egenkapital</b>                             |      |                  |                  |
| <b>Innskutt egenkapital</b>                    |      |                  |                  |
| Aksjekapital                                   | 10   | 30 000           | 30 000           |
| Overkurs                                       |      | 7 415 429        | 7 415 429        |
| <b>Sum innskutt egenkapital</b>                |      | <b>7 445 429</b> | <b>7 445 429</b> |



## Balanse

| <b>Beløp i: NOK</b>                      | <b>Note</b> | <b>2025</b>      | <b>2024</b>      |
|--|-------------|------------------|------------------|
| <b>Opptjent egenkapital</b>              |             |                  |                  |
| Fond for urealiserte gevinster           |             | 2 168 642        | 2 009 594        |
| Annen egenkapital                        |             | -210 908         | -671 218         |
| <b>Sum opptjent egenkapital</b>          |             | <b>1 957 734</b> | <b>1 338 376</b> |
| <br>                                     |             |                  |                  |
| <b>Sum egenkapital</b>                   | 7           | <b>9 403 163</b> | <b>8 783 805</b> |
| <br>                                     |             |                  |                  |
| <b>Gjeld</b>                             |             |                  |                  |
| <b>Langsiktig gjeld</b>                  |             |                  |                  |
| Utsatt skatt                             | 6           | 188 513          | 143 653          |
| <b>Sum avsetninger for forpliktelser</b> |             | <b>188 513</b>   | <b>143 653</b>   |
| <b>Annen langsiktig gjeld</b>            |             |                  |                  |
| <br>                                     |             |                  |                  |
| <b>Sum langsiktig gjeld</b>              |             | <b>188 513</b>   | <b>143 653</b>   |
| <br>                                     |             |                  |                  |
| <b>Kortsiktig gjeld</b>                  |             |                  |                  |
| Betalbar skatt                           | 6           | 129 831          |                  |
| Skyldige offentlige avgifter             |             | -1 575           | -1 500           |
| Utbytte                                  |             |                  | 200 000          |
| Kortsiktig konserngjeld                  | 5           |                  | 536 790          |
| <b>Sum kortsiktig gjeld</b>              |             | <b>128 256</b>   | <b>735 290</b>   |
| <br>                                     |             |                  |                  |
| <b>Sum gjeld</b>                         |             | <b>316 769</b>   | <b>878 943</b>   |
| <br>                                     |             |                  |                  |
| <b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>          |             | <b>9 719 932</b> | <b>9 662 748</b> |



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2026 341908

#### Virksomheten

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

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2025 - 31.12.2025

#### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

#### Regnskapsregler

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

#### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

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

#### Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 26.03.2026



Organisasjonsnr: 917 587 337  
MADLAVEIEN 77 AS

## RESULTATREGNSKAP

| Beløp i: NOK  | Note | 2025             | 2024             |
|---|------|------------------|------------------|
| <b>RESULTATREGNSKAP</b>   |      |                  |                  |
| <b>Inntekter</b>  |      |                  |                  |
| Driftsinntekter   | 2, 3 | 608 548          | 593 164          |
| Verdiendring<br>investeringseiendom                             | 4    | 203 908          | 844 134          |
| <b>Sum inntekter</b>  |      | <b>812 456</b>   | <b>1 437 298</b> |
| <b>Kostnader</b>  |      |                  |                  |
| Andre driftskostnader   | 3, 5 | 74 394           | 109 825          |
| <b>Sum kostnader</b>  |      | <b>74 394</b>    | <b>109 825</b>   |
| <b>Driftsresultat</b>   |      | <b>738 062</b>   | <b>1 327 473</b> |
| <b>Finansinntekter og<br/>finanskostnader</b>                   |      |                  |                  |
| Annen renteinntekt  |      | 55 988           | 53 452           |
| <b>Sum finansinntekter</b>                                      |      | <b>55 988</b>    | <b>53 452</b>    |
| <b>Netto finans</b>   |      | <b>55 988</b>    | <b>53 452</b>    |
| <b>Resultat før skattekostnad</b>                               |      | <b>794 049</b>   | <b>1 380 925</b> |
| Skattekostnad på resultat                                       | 6    | 174 691          | 303 803          |
| <b>Årsresultat</b>  | 7    | <b>1 238 717</b> | <b>2 154 244</b> |
| <b>Årsresultat etter<br/>minoritetsinteresser</b>               |      | <b>619 358</b>   | <b>1 077 122</b> |
| Komponenter som ikke skal<br>reklassifiseres over<br>resultatet |      |                  |                  |
| <b>Totalresultat</b>  |      | <b>619 358</b>   | <b>1 077 122</b> |
| <b>Overføringer og<br/>disponeringer</b>                        |      |                  |                  |
| Avsatt til fond for<br>urealiserte gevinster                    |      | 159 048          | 658 426          |
| Avgitt konsernbidrag  |      |                  | 418 696          |
| Overført til annen<br>egenkapital                               |      | 460 310          |                  |
| <b>Sum overføringer og<br/>disponeringer</b>                    | 7    | <b>619 358</b>   | <b>1 077 122</b> |



Organisasjonsnr: 917 587 337  
MADLAVEIEN 77 AS

## BALANSE

| Beløp i: NOK                                   | Note | 2025             | 2024             |
|--|------|------------------|------------------|
| <b>BALANSE - EIENDELER</b>                     |      |                  |                  |
| <b>Anleggsmidler</b>                           |      |                  |                  |
| <b>Immaterielle eiendeler</b>                  |      |                  |                  |
| Utsatt skattefordel                            | 6    |                  |                  |
| <b>Varige driftsmidler</b>                     |      |                  |                  |
| Investeringseiendom                            | 4    | 8 356 878        | 8 152 970        |
| <b>Sum varige driftsmidler</b>                 |      | <b>8 356 878</b> | <b>8 152 970</b> |
| Andre kortsiktige fordringer konsern           | 8    |                  |                  |
| <b>Sum anleggsmidler</b>                       |      | <b>8 356 878</b> | <b>8 152 970</b> |
| <b>Omløpsmidler</b>                            |      |                  |                  |
| <b>Varer</b>                                   |      |                  |                  |
| <b>Fordringer</b>                              |      |                  |                  |
| Andre kortsiktige fordringer konsern           | 8    | 50 712           | 49 430           |
| <b>Sum fordringer</b>                          |      | <b>50 712</b>    | <b>49 430</b>    |
| <b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>     |      |                  |                  |
| Bankinnskudd                                   | 9    | 1 312 342        | 1 460 347        |
| <b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b> |      | <b>1 312 342</b> | <b>1 460 347</b> |
| <b>Sum omløpsmidler</b>                        |      | <b>1 363 054</b> | <b>1 509 778</b> |
| <b>SUM EIENDELER</b>                           |      | <b>9 719 932</b> | <b>9 662 748</b> |
| <b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>          |      |                  |                  |
| <b>Egenkapital</b>                             |      |                  |                  |
| <b>Innskutt egenkapital</b>                    |      |                  |                  |
| Aksjekapital                                   | 10   | 30 000           | 30 000           |
| Overkurs                                       |      | 7 415 429        | 7 415 429        |
| <b>Sum innskutt egenkapital</b>                |      | <b>7 445 429</b> | <b>7 445 429</b> |
| <b>Opptjent egenkapital</b>                    |      |                  |                  |
| Fond for urealiserte gevinster                 |      | 2 168 642        | 2 009 594        |
| Annen egenkapital                              |      | -210 908         | -671 218         |
| <b>Sum opptjent egenkapital</b>                |      | <b>1 957 734</b> | <b>1 338 376</b> |
| <b>Sum egenkapital</b>                         | 7    | <b>9 403 163</b> | <b>8 783 805</b> |



|  |   |                  |                  |
|--|---|------------------|------------------|
| <b>Gjeld</b>                             |   |                  |                  |
| <b>Langsiktig gjeld</b>                  |   |                  |                  |
| Utsatt skatt                             | 6 | 188 513          | 143 653          |
| <b>Sum avsetninger for forpliktelser</b> |   | <b>188 513</b>   | <b>143 653</b>   |
| <b>Annen langsiktig gjeld</b>            |   |                  |                  |
| <b>Sum langsiktig gjeld</b>              |   | <b>188 513</b>   | <b>143 653</b>   |
| <b>Kortsiktig gjeld</b>                  |   |                  |                  |
| Betalbar skatt                           | 6 | 129 831          |                  |
| Skyldige offentlige avgifter             |   | -1 575           | -1 500           |
| Utbytte                                  |   |                  | 200 000          |
| Kortsiktig konserngjeld                  | 5 |                  | 536 790          |
| <b>Sum kortsiktig gjeld</b>              |   | <b>128 256</b>   | <b>735 290</b>   |
| <b>Sum gjeld</b>                         |   | <b>316 769</b>   | <b>878 943</b>   |
| <b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>          |   | <b>9 719 932</b> | <b>9 662 748</b> |



Organisasjonsnr: 917 587 337  
MADLAVEIEN 77 AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP

- alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.00



# Årsregnskap 2025 Madlaveien 77 AS

Penneo document key: P5R47-H6Q00-AAWYF-RG064-Z4Z8F-WFA70



## Madlaveien 77 AS

### Resultatregnskap

| Alle beløp i NOK  | Note | 2025           | 2024             |
|---|------|----------------|------------------|
| Driftsinntekter   | 2, 3 | 608 548        | 593 164          |
| Verdiendring investeringseiendom                          | 4    | 203 908        | 844 134          |
| <b>Sum driftsinntekter</b>                                |      | <b>812 456</b> | <b>1 437 298</b> |
| Andre driftskostnader                                     | 3, 5 | 74 394         | 109 825          |
| <b>Sum driftskostnader</b>                                |      | <b>74 394</b>  | <b>109 825</b>   |
| <b>Driftsresultat</b>                                     |      | <b>738 062</b> | <b>1 327 473</b> |
| <b>Finansinntekter og finanskostnader</b>                 |      |                |                  |
| Netto renteinntekter (kostnader)                          |      | 55 988         | 53 452           |
| <b>Netto finansposter</b>                                 |      | <b>55 988</b>  | <b>53 452</b>    |
| <b>Resultat før skattekostnad</b>                         |      | <b>794 049</b> | <b>1 380 925</b> |
| Skattekostnad på resultat                                 | 6    | 174 691        | 303 803          |
| <b>Årsresultat</b>  |      | <b>619 358</b> | <b>1 077 122</b> |
| <b>Disponeringer</b>                                      |      |                |                  |
| Avsatt til fond for urealiserte gevinster                 |      | 159 048        | 658 426          |
| Overført til annen egenkapital                            |      | 460 310        | 0                |
| Avsatt konsernbidrag                                      |      | 0              | 418 696          |
| <b>Sum disponeringer</b>                                  | 7    | <b>619 358</b> | <b>1 077 122</b> |
| <b>Annet totalresultat for perioden (OCI)</b>             |      |                |                  |
| Årsresultat   | 7    | 619 358        | 1 077 122        |
| Komponenter som ikke skal reklassifiseres over resultatet |      | 0              | 0                |
| Komponenter som skal reklassifiseres over resultatet      |      | 0              | 0                |
| <b>Totalresultat</b>                                      |      | <b>619 358</b> | <b>1 077 122</b> |

Penneo document key: P5R47-H6Q00-AAWYF-RG064-Z4Z8F-WFA70



## Madlaveien 77 AS

### Balanseregnskap

| Alle beløp i NOK                     | Note | 31.12.2025       | 31.12.2024       |
|--------------------------------------|------|------------------|------------------|
| <b>Eiendeler</b>                     |      |                  |                  |
| <b>Anleggsmidler</b>                 |      |                  |                  |
| Investerings eiendom                 | 4    | 8 356 878        | 8 152 970        |
| <b>Sum anleggsmidler</b>             |      | <b>8 356 878</b> | <b>8 152 970</b> |
| <b>Omløpsmidler</b>                  |      |                  |                  |
| Andre kortsiktige fordringer konsern | 8    | 50 712           | 49 430           |
| Bankinnskudd                         | 9    | 1 312 342        | 1 460 347        |
| <b>Sum omløpsmidler</b>              |      | <b>1 363 054</b> | <b>1 509 778</b> |
| <b>Sum eiendeler</b>                 |      | <b>9 719 932</b> | <b>9 662 748</b> |

Penneo document key: P5R47-H6Q00-AAWYF-RG064-Z4Z8F-WFA70



## Madlaveien 77 AS

### Balanseregnskap

| Alle beløp i NOK                | Note     | 31.12.2025       | 31.12.2024       |
|---------------------------------|----------|------------------|------------------|
| <b>Egenkapital og gjeld</b>     |          |                  |                  |
| <b>Egenkapital</b>              |          |                  |                  |
| Aksjekapital                    | 10       | 30 000           | 30 000           |
| Overkurs                        |          | 7 415 429        | 7 415 429        |
| Fond for urealiserte gevinster  |          | 2 168 642        | 2 009 594        |
| Annen egenkapital               |          | -210 908         | -671 218         |
| <b>Sum egenkapital</b>          | <b>7</b> | <b>9 403 163</b> | <b>8 783 805</b> |
| <b>Langsiktig gjeld</b>         |          |                  |                  |
| Utsatt skatt                    | 6        | 188 513          | 143 653          |
| <b>Sum langsiktig gjeld</b>     |          | <b>188 513</b>   | <b>143 653</b>   |
| <b>Kortsiktig gjeld</b>         |          |                  |                  |
| Betalbar skatt                  | 6        | 129 831          | 0                |
| Skyldige offentlige avgifter    |          | -1 575           | -1 500           |
| Konserngjeld                    |          | 0                | 200 000          |
| Avsatt konsernbidrag            |          | 0                | 536 790          |
| <b>Sum kortsiktig gjeld</b>     |          | <b>128 256</b>   | <b>735 290</b>   |
| <b>Sum gjeld</b>                |          | <b>316 769</b>   | <b>878 943</b>   |
| <b>Sum egenkapital og gjeld</b> |          | <b>9 719 932</b> | <b>9 662 748</b> |

Oslo, 23.02.2026

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



Madlaveien 77 AS

Kontantstrømoppstilling

|  | 2025             | 2024             |
|--|------------------|------------------|
| <b>Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter</b>       |                  |                  |
| Resultat før skattekostnad                                 | 794 049          | 1 380 925        |
| Periodens betalte skatt                                    | 0                | -119 744         |
| Verdiendring investeringseiendom                           | -203 908         | -844 134         |
| Endring i kundefordringer                                  | -1 282           | 3 318            |
| Endring i andre tidsavgrensingsposter                      | -75              | -24 221          |
| <b>Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter</b>    | <b>588 784</b>   | <b>396 144</b>   |
| <b>Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter</b>        |                  |                  |
| Utbetalinger av utbytte                                    | 200 000          | 0                |
| Utbetalinger av konsernbidrag                              | 536 790          | 0                |
| <b>Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter</b>     | <b>-736 790</b>  | <b>0</b>         |
| Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter           | -148 006         | 396 144          |
| Beh. av kont. og kontantekvivalenter ved per. begynnel:    | 1 460 347        | 1 064 203        |
| <b>Beh. av kont. og kontantekvivalenter ved per. slutt</b> | <b>1 312 342</b> | <b>1 460 347</b> |

Penneo document key: P5R47-H6Q00-AAWYF-RG064-Z4Z8F-WFA70



## 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:

##### **Investerings eiendommer**

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.

#### **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 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 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 tilfredsstiller krav for balanseføring i henhold til IFRS, mens løpende vedlikehold kostnadsføres.

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



## Finansielle eiendeler

Selskapet klassifiserer finansielle eiendeler i følgende kategorier:

- Lån og fordringer

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.

## 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 incentiver 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 2025 har selskapet ingen finansielle leieavtaler.

## Inntektsføring

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

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

Renteinntekter regnskapsføres når de er opptjent.

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

## VIKTIGE REGNSKAPSESTIMATER OG SKJØNNMESSIGE 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 Madlaveien 77 AS er vurdert til virkelig verdi pr 31.12.2025. Selskapet vurderer investeringseiendom til virkelig verdi i henhold til reglene i IAS 40. Selskapet har per 31.12.2025 selv gjort en verdivurdering av eiendommen. Som prinsipp for beregningen av virkelig verdi er det benyttet diskontert kontantstrøm, og det benyttes et avkastningskrav før skatt som blant annet fastsettes på bakgrunn av eiendommens beliggenhet, eiendommens kvalitet, eiendommens alternative bruksområde, arealledighet, leiekontraktens lengde og leietakernes kredittverdighet. Selskapet avsetter urealisert gevinster knyttet til investeringseiendommene til fond for urealiserte gevinster. Fondet utgjør en positiv differanse mellom balanseført verdi av hver enkelt eiendel og deres anskaffelseskost hensyntatt effekten for utsatt skatt.

## NÆRSTÅENDE PARTER

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



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

## Note 2 Driftsinntekter

| <b>Virksomhetsområde</b>   | <b>2025</b>    | <b>2024</b>    |
|----------------------------|----------------|----------------|
| Leieinntekter fast eiendom | 608 548        | 593 164        |
| <b>Sum</b>                 | <b>608 548</b> | <b>593 164</b> |

Selskapet har kun omsetning i Norge.

| <b>Geografisk fordeling</b> | <b>2025</b>    | <b>2024</b>    |
|-----------------------------|----------------|----------------|
| Norge                       | 608 548        | 593 164        |
| <b>Sum</b>                  | <b>608 548</b> | <b>593 164</b> |

## Note 3 Transaksjoner med nærstående parter

Oversikt over nærstående parter og tilknytning

| <b>Nærstående part</b>  | <b>Tilknytning</b> |
|-------------------------|--------------------|
| Uno-X Mobility Norge AS | Morselskap         |
| Lura Eiendom AS         | Søsterselskap      |
| Andslimoen Eiendom AS   | Søsterselskap      |
| Elton Mobility AS       | Søsterselskap      |

### Transaksjoner med nærstående parter

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

|   | <b>2025</b> | <b>2024</b> |
|---|-------------|-------------|
| a) Utleie av eiendom til Uno-X Mobility Norge AS                          | 608 548     | 593 164     |
| b) Kjøp av tjenester av Uno-X Mobility Norge AS (forretningsførerhonorar) | 48 000      | 36 000      |

## Note 4 Investeringseiendom

|   | <b>Investeringseiendom</b> |
|---|----------------------------|
| Anskaffelseskost pr 01.01.2025            | 7 500 000                  |
| <b>Sum anskaffelseskost pr 01.01.2025</b> | <b>7 500 000</b>           |
| Tidligere verdiendringer                  | 652 970                    |
| Balanseført verdi pr 01.01.2025           | 8 152 970                  |
| Verdiendring 2025                         | 203 908                    |
| <b>Balanseført verdi pr 31.12.2025</b>    | <b>8 356 878</b>           |



## Note 5 Ansatte, godtgjørelser, honorarer mv.

### Ansatte

Selskapet har ikke hatt ansatte i 2025.

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

### Lån og godtgjørelser

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

### Opsjoner, lån og andre forpliktelser

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

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

| <b>Godtgjørelse til revisor</b>     | <b>2025</b>   | <b>2024</b>   |
|-------------------------------------|---------------|---------------|
| Beløp i NOK                         | 20 600        | 26 323        |
| <b>Sum godtgjørelse til revisor</b> | <b>20 600</b> | <b>26 323</b> |

## Note 6 Skatt

| <b>Årets skattekostnad</b>               | <b>2025</b>    | <b>2024</b>    |
|--|----------------|----------------|
| Resultatført skatt på ordinært resultat: |                |                |
| Betalbar skatt                           | 129 831        | 118 094        |
| Endring i utsatt skatt                   | 44 860         | 185 709        |
| <b>Skattekostnad ordinært resultat</b>   | <b>174 691</b> | <b>303 803</b> |

|                                    |                |           |
|------------------------------------|----------------|-----------|
| Skattepliktig inntekt:             |                |           |
| Resultat før skatt                 | 794 049        | 1 380 925 |
| Permanente forskjeller             | 0              | 0         |
| Endring i midlertidige forskjeller | -203 908       | -844 134  |
| Avgitt konsernbidrag               | 0              | -536 790  |
| <b>Skattepliktig inntekt</b>       | <b>590 140</b> | <b>1</b>  |

|  |                |          |
|--|----------------|----------|
| Betalbar skatt i balansen:             |                |          |
| Betalbar skatt på årets resultat       | 129 831        | 118 094  |
| Betalbar skatt på avgitt konsernbidrag | 0              | -118 094 |
| <b>Sum betalbar skatt i balansen</b>   | <b>129 831</b> | <b>0</b> |

|                                      |                |                |
|--------------------------------------|----------------|----------------|
| Beregning av effektiv skattesats     |                |                |
| Resultat før skatt                   | 794 049        | 1 380 925      |
| Beregnet skatt av resultat før skatt | 174 691        | 303 803        |
| <b>Sum</b>                           | <b>174 691</b> | <b>303 803</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>2025</b>      | <b>2024</b>      | <b>Endring</b>  |
|---|------------------|------------------|-----------------|
| Varige driftsmidler                       | 8 084 493        | 7 880 585        | -203 908        |
| <b>Sum</b>                                | <b>8 084 493</b> | <b>7 880 585</b> | <b>-203 908</b> |
| Inngår ikke i beregningen av utsatt skatt | -7 227 615       | -7 227 615       | 0               |
| <b>Grunnlag for utsatt skatt</b>          | <b>856 878</b>   | <b>652 970</b>   | <b>-203 908</b> |
| <b>Utsatt skatt (22 %)</b>                | <b>188 513</b>   | <b>143 653</b>   | <b>-44 860</b>  |



## Note 7 Egenkapital

|                      | Aksjekapital  | Overkurs         | Fond for urealiserte<br>gevinster | Annen<br>egenkapital | Sum<br>egenkapital |
|----------------------|---------------|------------------|-----------------------------------|----------------------|--------------------|
| Pr. 31.12.2024       | 30 000        | 7 415 429        | 2 009 594                         | -671 218             | 8 783 805          |
| Årets resultat       |               |                  | 159 048                           | 460 310              | 619 358            |
| <b>Pr 31.12.2025</b> | <b>30 000</b> | <b>7 415 429</b> | <b>2 168 642</b>                  | <b>-210 908</b>      | <b>9 403 163</b>   |

## Note 8 Mellomværende med foretak i samme konsern

| Kundefordring           | 2025          | 2024          |
|-------------------------|---------------|---------------|
| Uno-X Mobility Norge AS | 50 712        | 49 430        |
| <b>Sum</b>              | <b>50 712</b> | <b>49 430</b> |

## Note 9 Bankinnskudd, kontanter og lignende

Selskapet har ingen bundne skattetrekksmidler.

## Note 10 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

| Aksjekapitalen består av | Antall | Pålydende | Balanseført |
|--------------------------|--------|-----------|-------------|
| Sum                      | 30 000 | 1         | 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>.

Penneo document key: P5R47-H6Q00-AAWYF-RG064-Z4Z8F-WFA70



## 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 låneopptak, overholdelse av lånebetingelser, overholdelse av interne mål for balansetall m.m.

## Note 12 Pantstiftelser

Selskapet har ingen pantstiftelser på eiendommen

## Note 13 Hendelser etter balansedagen

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

Penneo document key: P5R47-H6Q00-AAWYF-RG064-Z4Z8F-WFA70



# PENNEO

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

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

## Thor Kristian Korsvold

### Underskriver

Serienummer: bankid.no no\_bankid:9578-5998-4-768941

IP: 62.92.xxx.xxx

2026-02-23 11:45:05 UTC



QES



Penneo Dokumentnøkkel: P5R47-H6Q00-AAWYF-RG064-Z4Z8F-WFA70

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

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

### Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

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

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



Til generalforsamlingen i Madlaveien 77 AS

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Madlaveien 77 AS som består av balanseregnskap per 31. desember 2025, resultatregnskap, annet totalresultat for perioden (OCI) og kontantstrømpstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

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

### Grunnlag for konklusjonen

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

### Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med forenklet anvendelse av internasjonale regnskapsstandarder etter regnskapsloven § 3–9. Ledelsen er også ansvarlig for slik internkontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskapets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvikle selskapet eller legge ned virksomheten, eller ikke har noe realistisk alternativ til dette.

### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet. For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til: <https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

Oslo, 23. februar 2026

**PricewaterhouseCoopers AS**

Vidar Lorentzen  
Statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

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

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



 **Securely signed with Brevio**

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


The identities of the signers are listed below:

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


**Vidar Lorentzen**

 **bankID**

NO BankID - 49fb6ef1-3e62-407a-9c23-3898ca421917

 **This document package contains:**

- The original document
- Closing page (this page)

 Electronic signatures are not visible but digitally integrated.