



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode:	01.01.2022 - 31.12.2022
-------------------------	-------------------------

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:	Veronica Henden
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	16.05.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

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, 09.06.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Driftsinntekter	2,3	562 339	543 136
Verdiendring investeringseiendom	4	79 641	832 298
Sum inntekter		641 980	1 375 434
Kostnader			
Avskrivning rett-til-bruk eiendeler	5	169 055	169 055
Andre driftskostnader	2,6	112 817	55 570
Sum kostnader		281 872	224 625
Driftsresultat		360 108	1 150 809
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		29 343	1 878
Sum finansinntekter		29 343	1 878
Rentekostnad leieforpliktelser	7	59 970	69 488
Netto annen finansinntekt (kostnad)		13	0
Sum finanskostnader		59 983	69 488
Netto finans		-30 640	-67 610
Ordinært resultat før skattekostnad		329 468	1 083 199
Skattekostnad på ordinært resultat	8	72 482	238 304
Ordinært resultat etter skattekostnad		256 986	844 895
Årsresultat		256 986	844 895
Overføringer og disponeringer			
Avsatt til fond for urealiserte gevinster	9	62 120	649 192
Avsatt til annen egenkapital	9	194 865	195 703
Sum overføringer og disponeringer		256 985	844 895



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Investeringseiendom	4	4 915 872	4 836 231
Bruksretteiendel	5	845 274	1 014 329
Sum varige driftsmidler		5 761 146	5 850 560
Sum anleggsmidler		5 761 146	5 850 560
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		10 530	10 171
Andre kortsiktige fordringer		60	
Konsernfordringer	10	21 233	20 507
Sum fordringer		31 823	30 678
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	11	2 260 728	2 023 199
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 260 728	2 023 199
Sum omløpsmidler		2 292 551	2 053 877
SUM EIENDELER		8 053 697	7 904 437
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	9,12	500 000	500 000
Overkurs	9,12	444 000	444 000
Sum innskutt egenkapital		944 000	944 000



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Opptjent egenkapital			
Fond for urealiserte gevinster	9	3 460 934	3 398 813
Annen egenkapital	9	433 365	1 238 500
Sum opptjent egenkapital		3 894 299	4 637 313
Sum egenkapital		4 838 299	5 581 313
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	8	1 006 866	982 105
Langsiktig leieforpliktelser	7	790 314	961 163
Andre avsetninger for forpliktelser		30 000	30 000
Sum avsetninger for forpliktelser		1 827 180	1 973 268
Annen langsiktig gjeld			
Sum langsiktig gjeld		1 827 180	1 973 268
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		44 541	117
Betalbar skatt	8	47 721	49 567
Skyldige offentlige avgifter		3 288	11 322
Utbytte		1 000 000	0
Annen kortsiktig gjeld	7	292 668	288 850
Sum kortsiktig gjeld		1 388 218	349 856
Sum gjeld		3 215 398	2 323 124
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		8 053 697	7 904 437



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 500858

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

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: Veronica Henden
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 16.05.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

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

Brønnøysundregistrene, 24.06.2023



Organisasjonsnr: 993 214 094
LURA EIENDOM AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Driftsinntekter	2,3	562 339	543 136
Verdiendring investeringseiendom	4	79 641	832 298
Sum inntekter		641 980	1 375 434
Kostnader			
Avskrivning rett-til-bruk eiendeler	5	169 055	169 055
Andre driftskostnader	2,6	112 817	55 570
Sum kostnader		281 872	224 625
Driftsresultat		360 108	1 150 809
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		29 343	1 878
Sum finansinntekter		29 343	1 878
Rentekostnad leieforpliktelser	7	59 970	69 488
Netto annen finansinntekt (kostnad)		13	0
Sum finanskostnader		59 983	69 488
Netto finans		-30 640	-67 610
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad på ordinært resultat	8	72 482	238 304
Ordinært resultat etter skattekostnad		256 986	844 895
Årsresultat		256 986	844 895
Overføringer og disponeringer			
Avsatt til fond for urealiserte gevinster	9	62 120	649 192
Avsatt til annen egentkapital	9	194 865	195 703
Sum overføringer og disponeringer		256 985	844 895



Organisasjonsnr: 993 214 094
LURA EIENDOM AS

BALANSE

Beløp i: NOK

Note	2022	2021
------	------	------

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

Varige driftsmidler

Investeringseiendom	4	4 915 872	4 836 231
Bruksretteeiendel	5	845 274	1 014 329
Sum varige driftsmidler		5 761 146	5 850 560

Sum anleggsmidler		5 761 146	5 850 560
--------------------------	--	------------------	------------------

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

Kundefordringer		10 530	10 171
Andre kortsiktige fordringer		60	
Konsernfordringer	10	21 233	20 507
Sum fordringer		31 823	30 678

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter og lignende	11	2 260 728	2 023 199
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 260 728	2 023 199

Sum omløpsmidler		2 292 551	2 053 877
-------------------------	--	------------------	------------------

SUM EIENDELER		8 053 697	7 904 437
----------------------	--	------------------	------------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Aksjekapital	9,12	500 000	500 000
Overkurs	9,12	444 000	444 000
Sum innskutt egenkapital		944 000	944 000

Opptjent egenkapital

Fond for urealiserte gevinster	9	3 460 934	3 398 813
Annen egenkapital	9	433 365	1 238 500
Sum opptjent egenkapital		3 894 299	4 637 313

Sum egenkapital		4 838 299	5 581 313
------------------------	--	------------------	------------------



Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	8	1 006 866	982 105
Langsiktig leieforpliktelser	7	790 314	961 163
Andre avsetninger for forpliktelser		30 000	30 000
Sum avsetninger for forpliktelser		1 827 180	1 973 268
Annen langsiktig gjeld			
Sum langsiktig gjeld		1 827 180	1 973 268
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		44 541	117
Betalbar skatt	8	47 721	49 567
Skyldige offentlige avgifter		3 288	11 322
Utbytte		1 000 000	0
Annen kortsiktig gjeld	7	292 668	288 850
Sum kortsiktig gjeld		1 388 218	349 856
Sum gjeld		3 215 398	2 323 124
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		8 053 697	7 904 437



Organisasjonsnr: 993 214 094
LURA EIENDOM AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

Se vedlagt noter til årsregnskapet

<u>Sum</u>	<u>Beløp</u>		
<u>Balanseført verdi 31.12.</u>	<u>Varige driftsmidler</u>	<u>Immaterielle eiend.</u>	
<u>Samlet beløp - tilknyttet selskap</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>	
<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>	
<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>	
<u>Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>	
<u>Pantstillelse</u>	<u>Beløp</u>		
<u>Beholdning av egne aksjer</u>	<u>Antall</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Andel av aksjek.</u>



Building a better
working world

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 Lura Eiendom AS

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Lura Eiendom AS som består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap, oppstilling over endringer i egenkapital 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 et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2022 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 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 selskapets årsrapport bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Styret og daglig leder (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 om årsberetningen inneholder de opplysninger som skal gis i henhold til gjeldende lovkrav og 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 eller ikke inneholder de opplysninger som skal gis i henhold til gjeldende lovkrav, er vi pålagt å rapportere det.

Vi har ingenting å rapportere i så henseende, og vi mener at årsberetningen er konsistent med årsregnskapet og inneholder de opplysninger som skal gis i henhold til gjeldende lovkrav.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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 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



Building a better
working world

årsregnskapet med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvike 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 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 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. 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, 16. mai 2023
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Finn Espen Sellæg
statsautorisert revisor

Uavhengig revisors beretning - Lura Eiendom AS 2022

A member firm of Ernst & Young Global Limited

Penneo document key: BX008-EXGEY-ZZOKA-BWZ68-ZNL05-71MAT



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

På vegne av: EY

Serienummer: UN:NO-9578-5997-4-389551

IP: 77.16.xxx.xxx

2023-05-16 12:12:58 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: BX008-EXGEY-ZZ0KA-BW268-ZNLQ5-71MAT

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/validator>



Lura Eiendom AS

Årsberetning

VIRKSOMHETENS ART OG TILHOLDSSTED

Virksomhetsområdet til Lura Eiendom 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 i ble et overskudd på kr.256.985 mot et overskudd på kr.844.895 i 2021. Årets resultat foreslås disponert som følger:

Avsatt til fond for urealiserte gevinster	62.120
<u>Avsatt til annen egenkapital</u>	<u>194.865</u>
Sum disponert	256.985

Samlet kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter var kr.237.529. Resultat før skatt var på kr.329.468. Avviket skyldes hovedsakelig verdiendring på investeringseiendom, periodens betalte skatt og endring i leverandørgjeld.

Totalkapitalen var ved utgangen av året kr.8.053.398. Egenkapitalandelen per 31.12.2022 var 60,1 %. 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 rettviseende bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

ARBEIDSMILJØ OG LIKESTILLING

Det er ingen ansatte i selskapet per 31.12.2022. 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

ÅPENHETSLOVEN

Åpenhetsloven er en ny lov som trådte i kraft 1. juli 2022. Loven skal fremme virksomheters respekt for grunnleggende menneskerettigheter i både egen virksomhet og i selskapets verdikjede, anstendige arbeidsforhold og sikre allmenheten tilgang til informasjon. Loven pålegger blant annet virksomhetene en informasjonsplikt og en plikt til å gjennomføre og redegjøre for aktsomhetsvurderinger. Informasjonsplikten er gjeldende fra loven trer i kraft, mens redegjørelsen for aktsomhetsvurderingen skal senest offentliggjøres 30. juni 2023

Lure Eiendom AS sin redegjørelse for aktsomhetsvurderingene gjennomført i henhold til åpenhetsloven vil bli publisert på nettsiden til morselskapet (www.unoxmobility.no) innen 30. juni 2023.

Årsberetningen er signert elektronisk

Jens Haugland

Styrets leder

Penneo Dokumentnøkkel: GZEEEX-NYPIE-NJE0Z-JASMG-WZCI-LAC2M



Penneo Dokumentnøkkel: GZEEEX-NYPIE-NJE0Z-JASMG-WZCI-LAC2M



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: Lura Eiendom AS

Serienummer: 9578-5997-4-206964

IP: 178.232.xxx.xxx

2023-05-16 06:11:14 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: GZEEX-NYPIE-NJE0Z-JASMG-W2C1LAC2M

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/validator>



Årsregnskap 2022

Lura Eiendom AS

Penneo Dokumentnøkkel: 1103M-QVETP-2IBL3-MHS63-OUC62-VULEJ



Resultatregnskap

Beløp i NOK tusen	Note	2022	2021
Driftsinntekter	2,3	562 339	543 136
Verdiendring investeringseiendom	4	79 641	832 298
Sum driftsinntekter		641 980	1 375 434
Avskrivninger rett-til-bruk eiendeler	5	169 055	169 055
Andre driftskostnader	2,6	112 817	55 570
Sum driftskostnader		281 872	224 625
Driftsresultat		360 108	1 150 809
Netto renteinntekter (kostnader)		29 343	1 878
Rentekostnad leieforpliktelser	7	-59 970	-69 488
Netto annen finansinntekt (kostnad)		-13	0
Netto finansposter		-30 640	-67 610
Resultat før skattekostnad		329 468	1 083 199
Skattekostnad	8	72 482	238 304
Årets resultat		256 985	844 895
Disponering av årsresultat			
Avsatt til fond for urealiserte gevinster	9	62 120	649 192
Avsatt til annen egenkapital	9	194 865	195 703
Sum disponert		256 985	844 895

Pennco Dokumentnøkkel: 1103M-QVETP-21BL3-MH563-OUUC62-VULEJ



Balanse

Beløp i NOK tusen	Note	2022	2021
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Investeringseiendom	4	4 915 872	4 836 231
Bruksretteiendeler	5	845 274	1 014 329
Sum anleggsmidler		5 761 146	5 850 560
Omløpsmidler			
Kundefordringer		10 530	10 171
Andre kortsiktige fordringer		60	0
Andre kortsiktige fordringer konsern	10	21 233	20 507
Bankinnskudd	11	2 260 729	2 023 199
Sum omløpsmidler		2 292 551	2 053 877
Sum eiendeler		8 053 697	7 904 437

Penneo Dokumentnøkkel: 1103M-QVETP-21BL3-MH563-OU662-VULEJ



Balanse

Beløp i NOK tusen	Note	2022	2021
Egenkapital og gjeld			
Egenkapital			
Aksjekapital	9,12	500 000	500 000
Overkurs	9,12	444 000	444 000
Fond for urealiserte gevinster	9	3 460 934	3 398 814
Annen egenkapital	9	433 365	1 238 500
Sum egenkapital		4 838 299	5 581 313
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	8	1 006 866	982 105
Langsiktige leieforpliktelser	7	790 315	961 163
Andre avsetninger for forpliktelser		30 000	30 000
Sum langsiktig gjeld		1 827 180	1 973 268
Kortsiktig gjeld gjeld			
Betalbar skatt	8	47 721	49 567
Avsetning for utbytte		1 000 000	0
Leverandørgjeld		44 541	117
Skyldige offentlige avgifter		3 288	11 322
Annen kortsiktig gjeld	7	292 667	288 850
Sum kortsiktig gjeld		1 388 218	349 856
Sum gjeld		3 215 398	2 323 124
Sum egenkapital og gjeld		8 053 697	7 904 437

Oslo, 16.05.2023

Årsregnskapet er signert elektronisk

Jens Haugland
Styrets leder

Penneo Dokumentnøkkel: 1103M-QVETP-21BL3-MH563-OUUC62-VULEJ



Endring i egenkapital

Beløp i NOK tusen	Aksjekapital	Overkurs	Fond for urealiserte gevinster	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital per 01.01.2021	500 000	444 000	2 749 622	1 042 795	4 736 417
Årets totalresultat	0	0	649 192	195 703	844 895
Egenkapital per 31.12.2021	500 000	444 000	3 398 814	1 238 498	5 581 313
Egenkapital per 01.01.2022	500 000	444 000	3 398 814	1 238 498	5 581 313
Årets totalresultat	0	0	62 120	194 865	256 985
Avsatt utbytte til morselskap	0	0	0	-1 000 000	-1 000 000
Egenkapital per 31.12.2022	500 000	444 000	3 460 934	433 363	4 838 298



Kontantstrømanalyse

Beløp i NOK tusen	31.12.2022	31.12.2021
Kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter		
Ordinært resultat før skattekostnad	329 468	1 083 199
Periodens betalte skatt	-49 567	-43 628
Verdiendring investeringseiendom	-79 641	-832 298
Endring i kundefordringer	-1 085	-515
Endring i leverandørgjeld	44 424	117
Endring i andre tidsavgrensingsposter	-6 070	64 844
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	237 529	271 718
Netto kontantstrøm for perioden	237 529	271 718
Kontanter og kontantekvivalenter ved periodens begynnelse	2 023 199	1 751 481
Kontanter og kontantekvivalenter ved periodens slutt	2 260 729	2 023 199



Note 1 - Regnskapsprinsipper

Selskapsregnskapet til Lura Eiendom AS er utarbeidet i samsvar med internasjonale regnskapsstandarder (IFRS) som fastsatt av EU og etter bestemmelsen om forenklet IFRS i selskapsregnskapet gitt i egen forskrift (Forskrift om forenklet anvendelse av internasjonale regnskapsstandarder, kapittel 4, fastsatt av Fin.dept 21. januar 2008) til norsk regnskapslovs § 3-9 5. ledd. Forskriften kan benyttes av alle regnskapspliktige, både i selskaps- og konsernregnskapet, med mindre de er pålagt å bruke full IFRS.

SAMMENDRAG AV DE VIKTIGSTE REGNSKAPSPRINSIPPER FOR SELSKAPET

Nedenfor beskrives de viktigste regnskapsprinsippene som er benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet. Disse prinsippene er benyttet på samme måte i alle perioder som er presentert, dersom ikke annet fremgår av beskrivelsen.

- Basisprinsipper

Årsregnskapet er i utgangspunktet utarbeidet basert på historisk kost prinsippet. Følgende poster er imidlertid vurdert til virkelig verdi:

- Investeringseiendommer

Utarbeidelse av regnskap i samsvar med forenklet IFRS krever bruk av estimater. Videre krever anvendelse av selskapets regnskapsprinsipper at ledelsen må utøve skjønn. Områder som i høy grad inneholder slike skjønsmessige vurderinger, høy grad av kompleksitet, eller områder hvor forutsetninger og estimater er vesentlige for regnskapet, er beskrevet i avsnitt om viktige regnskapsestimater og skjønsmessige vurderinger.

Omregning av utenlandsk valuta

A: Presentasjonsvaluta og funksjonell valuta

Regnskapet til Lura Eiendom AS er presentert i norske kroner (NOK) som også er selskapets funksjonelle valuta.

B: Transaksjoner og balanseposter

Transaksjoner i utenlandsk valuta regnes om til den funksjonelle valutaen ved bruk av kursen på transaksjonstidspunktet. Valutagevinster og -tap som oppstår ved betaling av slike transaksjoner, og ved omregning av pengeposter (eiendeler og gjeld) i utenlandsk valuta ved årets slutt til kursen på balansedagen, resultatføres.

Resultat av valutatransaksjoner knyttet til arbeidskapitalen klassifiseres over driftsresultatet mens resultatførte valutaposter knyttet til finansieringsaktiviteter inngår i netto finansposter.

Varige driftsmidler

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

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

Tilpasninger utført på leide lokaler balanseføres når det er sannsynlig at fremtidige økonomiske fordeler tilflyter selskapet som følge av tilpasningene. Kostnader forbundet med å tilbake stille lokaler til sin opprinnelige stand dersom dette er kontraktstestet 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 gjennvinnbart beløp, skrives verdien ned til gjennvinnbart 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, 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 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 (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

Identifisering av en leieavtale

Ved inngåelse av en kontrakt vurderer konsernet hvorvidt kontrakten er eller inneholder en leieavtale. En kontrakt er eller inneholder en leieavtale dersom kontrakten overfører retten til å ha kontroll med bruken av en identifisert eiendel i en periode i bytte mot et vederlag.

KONSERNET SOM LEIETAKER

Atskillelse av bestanddelene i en leiekontrakt

For kontrakter som utgjør eller inneholder en leieavtale, separerer konsernet leiekomponenter dersom det kan dra nytte av bruken av en underliggende eiendel enten alene eller sammen med andre ressurser som er lett tilgjengelige for konsernet, og den underliggende eiendelen verken er svært avhengig av eller tett forbundet med andre underliggende eiendeler i kontrakten. Konsernet regnskapsfører deretter hver enkelt leiekomponent i kontrakten som en leiekontrakt separat fra ikke-leiekomponenter i kontrakten.

Innregning av leieavtaler og innregningsunntak

På iverksettelsestidspunktet for en leieavtale innregner konsernet en leieforpliktelse og en tilsvarende bruksretteeiendel for alle sine leieavtaler, med unntak av følgende anvendte unntak:

- Kortsiktige leieavtaler (leieperiode på 12 måneder eller kortere)
- Eiendeler av lav verdi

For disse leieavtalene innregner konsernet leiebetalingene som andre driftskostnader i resultatregnskapet når de påløper.

Leieforpliktelser

Konsernet måler leieforpliktelser på iverksettelsestidspunktet til nåverdien av leiebetalingene som ikke betales på dette tidspunktet. Leieperioden representerer den uoppsigelige perioden av leieavtalen, i tillegg til perioder som omfattes av en opsjon enten om å forlenge eller si opp leieavtalen dersom konsernet med rimelig sikkerhet vil (ikke vil) utøve denne opsjonen.

Leiebetalingene som inngår i målingen av leieforpliktelsen består av:

- Faste leiebetalinger (herunder i realiteten faste betalinger), minus eventuelle fordringer i form av leieinsentiver
- Variable leiebetalinger som er avhengige av en indeks eller en rentesats, første gang målt ved hjelp av indeksen eller rentesatsen på iverksettelsestidspunktet
- Beløp som forventes å komme til betaling for konsernet i henhold til restverdigarantier
- Utøvelseskursen for en kjøpsopsjon, dersom konsernet med rimelig sikkerhet vil utøve denne opsjonen
- Betaling av bot for å si opp leieavtalen, dersom leieperioden gjenspeiler at konsernet vil utøve en opsjon om å si opp leieavtalen

Leieforpliktelsen måles etterfølgende ved å øke den balanseførte verdien for å gjenspeile renten på leieforpliktelsen, redusere den balanseførte verdien for å gjenspeile utførte leiebetalinger og måle den balanseførte verdien på nytt for å gjenspeile eventuelle revurderinger eller endringer av leieavtalen, eller for å reflektere justeringer i leiebetalinger som følger av justeringer i indekser eller rater.

Konsernet inkluderer ikke variable leiebetalinger i leieforpliktelsen. I stedet innregner konsernet disse variable leiekostnadene i resultatregnskapet.

Konsernet presenterer sine leieforpliktelser på egne linjer i balanseoppstillingen.

Bruksretteeiendeler

Konsernet måler bruksretteeiendeler til anskaffelseskost, fratrukket akkumulerte avskrivninger og tap ved verdifall, justert for eventuelle nye målinger av leieforpliktelsen.

Anskaffelseskost for bruksretteeiendelene omfatter:

- Beløpet fra førstegangsmålingen av leieforpliktelsen
- Alle leiebetalinger ved eller før iverksettelsestidspunktet, minus eventuelle leieinsentiver mottatt
- Alle direkte utgifter til avtaleinngåelse påløpt konsernet
- Et anslag over utgiftene påløpt leietaker for demontering og fjerning av den underliggende eiendelen, gjenoppbygging av stedet der enheten er plassert, eller gjenoppbygging av den underliggende eiendelen til den stand som vilkårene i leieavtalen krever, med mindre disse utgiftene påløper under produksjonen av varene.



Konsernet anvender avskrivningskravene i IAS 16 Eiendom, anlegg og utstyr ved avskrivning av bruksretteeiendelen, bortsett fra at bruksretteeiendelen avskrives fra iverksettelsestidspunktet fram til det som inntreffer først av slutten av leieperioden og slutten av bruksretteeiendelenes utnyttbare levetid.

Konsernet anvender IAS 36 «Verdifall på eiendeler» for å fastslå om bruksretteeiendelen er verdiforringet og for å regnskapsføre eventuelle påviste tap ved verdifall.

Regnskapsmessig håndtering av fremleieavtaler

En fremleieavtale klassifiseres som en finansiell leieavtale dersom den overfører tilnærmet alle risikoer og fordeler forbundet med eierskap av den leide eiendelen til leietaker. Dersom fremleieavtalen ikke overfører tilnærmet alle risikoer og fordeler til leietaker, klassifiseres fremleieavtalen som en operasjonell leieavtale (IFRS 16.62). Denne grensedragningen avhenger av innholdet i transaksjonen mer enn kontraktens form.

Lura Eiendom AS har en festeavtale på eiendommen som utløpet i 2027 med opsjon på 5 + 5 år. Arealet fremleies til henholdsvis Uno-X Norge AS (automatstasjon), Lyse Neo AS (ladeplass til el-biler) og Lura Billeie & Doski (vaskhall). Ansvar for en eventuell forurensing av grunn tilfaller Uno-X Norge AS og ellers er leietakerne ansvarlig for å levere tilbake leieobjektet i den standen den var ved oppstart av leieperioden. Da leieforholdet mellom Uno-X Norge AS og Lura Eiendom AS vil være mindre enn hovedkontrakten og siden det ikke strekker seg over mesteparten av leieperioden i hovedkontrakten anser vi denne som en operasjonell avtale. Lyse Neo anses også som en operasjonell fremleieavtale da varigheten er kort og en liten del av tomten som leies ut. Den siste fremleieavtalen med Lura Billeie & Doski anses som operasjonell da den har gjensidig oppsigelsesfrist på seks (6) måneder.

Operasjonelle leieavtaler håndteres i IFRS 16 på tilsvarende måte som IAS 17. Det vil si at Lura Eiendom AS fortsetter å ha den underliggende eiendelen i balansen, og inntektsfører leiebetalinger på lineært grunnlag i løpet av leieperioden.

Inntektsføring

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

Salg resultatføres når inntekten kan måles pålitelig og det er sannsynlig at de økonomiske fordelene knyttet til transaksjonen vil tilflyte selskapet samt at spesielle

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

Estimater og skjønnmessige vurderinger evalueres løpende og er basert på historisk erfaring og andre faktorer, inklusive forventninger om fremtidige hendelser som anses å være sannsynlige under nåværende omstendigheter.

Viktige regnskapsestimater og antakelser/forutsetninger

Selskapet utarbeider estimater og gjør antakelser/forutsetninger knyttet til fremtiden. De regnskapsestimater som følger av dette vil per definisjon sjelden være fullt ut i samsvar med det endelige utfall. Estimater og antakelser/forutsetninger som representerer en betydelig risiko for vesentlige endringer i balanseført verdi på eiendeler og gjeld i løpet av neste regnskapsår, drøftes nedenfor.

Virkelig verdi på investeringseiendom

Eiendommen i Lura Eiendom AS er vurdert til virkelig verdi pr 31.12.2022. Selskapet vurderer investeringseiendom til virkelig verdi i henhold til reglene i IAS 40. Selskapet har per 31.12.2022 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 Norge AS som eier 100 % av selskapets aksjer. Uno-X Norge AS eies av Uno-X Mobility AS med 100 %. Datterselskap til Uno-X Norge AS er Lura Eiendom AS, Madlaveien 77 AS og Uno-X Sykkel AS.



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

Note 2 - Driftsinntekter

Virksomhetsområde	2022	2021
Leieinntekter fast eiendom	562 339	543 136
Sum	562 339	543 136

Selskapet har kun omsetning i Norge.

Geografisk fordeling	2022	2021
Norge	562 339	543 136
Sum	562 339	543 136

Note 3 - Transaksjoner med nærstående parter

Oversikt nærstående parter og tilknytning

Nærstående part	Tilknytning
Uno-X Norge AS	Morselskap
Madlaveien 77 AS	Søsterselskap
Uno-X Sykkel AS	Søsterselskap
Uno-X Bikes AS	Søsterselskap
Heddalsvegen 49 AS	Søsterselskap

Transaksjoner med nærstående parter

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

	2022	2021
a) Utleie av eiendom til Uno-X Norge AS	254 796	246 084
b) Kjøp av tjenester av Uno-X Norge AS (forretningsførerhonorar)	36 000	36 000

Note 4 - Investerings eiendom

	Investerings eiendom
Anskaffelseskost pr. 01.01.2022	950 000
Anskaffelseskost pr. 31.12.2022	950 000
Tidligere verdiendringer	3 886 231
Balanseført verdi pr. 01.01.2021	4 836 231
Verdiendring 2022	79 641
Balanseført verdi pr. 31.12.2022	4 915 872

Penneco Dokumentnrøkket: 1103M-QVETP-21BL3-MH563-OUUC62-VULEJ



Note 5 - Bruksretteiendeler

Bruksrettseiendel	Tomt
Balanseført verdi 01.01.2021	1 183 383
Årets avskrivning	-169 055
Balanseført verdi 31.12.2021	1 014 329
Årets avskrivning	-169 055
Balanseført verdi 31.12.2022	845 274

Opplysninger vedrørende konsernets leieforpliktelse er spesifisert i note 7 - Leieforpliktelser

Note 6 - Ansatte, godtgjørelser, honorarer mv.

Ansatte

Selskapet har ikke hatt ansatte i 2022.

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		
Beløp i NOK	2022	2021
Lovpålagt revisjon	16 416	16 500
Sum godtgjørelse til revisor	16 416	16 500



Note 7 - Leieforpliktelser

Leieforpliktelse	Tomt
Balanseført verdi 01.01.2021	-1 122 494
Årets betalinger	230 817
Årets rentekostnad	-69 488
Balanseført verdi 31.12.2021	-961 163
Årets betalinger	230 817
Årets rentekostnad	-59 970
Balanseført verdi 31.12.2022	-790 315

Selskapet har i tillegg kortsiktige leieforpliktelse på NOK 227.556 per 31.12.2022 og NOK 227.556 per 31.12.2021

Leieforpliktelsene har følgende forfallsstruktur:

Innen 1 år	-227 556
Senere	-790 315
Sum leieforpliktelser	-1 017 871

Diskonteringseffekt	-227 556
Nåverdi av leieforpliktelser	-790 315

Note 8 - Skattekostnad

Beregning av utsatt skatt og endring i utsatt skatt

	Endring	31.12.2022	31.12.2021
Midlertidig forskjeller			
Varige driftsmidler	- 110 759	4 364 473	4 253 714
Balanseførte eiendeler i regnskapet (IFRS 16)	- 1 793	-172 595	174 388
Netto midlertidig forskjeller	-112 552	4 191 877	4 079 326
Forskjeller som ikke inngår i beregningen av utsatt skatt	0	384 787	384 787
Grunnlag for utsatt skatt i balansen	-112 553	4 576 665	4 464 113
Utsatt skatt	-24 762	1 006 866	982 105

Grunnlag for skattekostnad, endring i utsatt skatt og betalbar skatt	2022	2021
Resultat før skattekostnad	329 468	1 083 199
Grunnlag for årets skattekostnad	329 468	1 083 199
Endring i forskjeller som inngår i grunnlag for utsatt skatt/skattefordel	-112 553	-857 892
Grunnlag for betalbar skatt i resultatregnskapet	216 915	225 307
Skattepliktig inntekt (grunnlag for betalbar skatt i balansen)	216 915	225 307

Fordeling av skattekostnaden	2022	2021
Betalbar skatt (22%)	47 721	49 567
Endring utsatt skatt	24 761	188 736
Skattekostnad	72 482	238 304

Betalbar skatt i balansen	2022	2021
Betalbar skatt i skattekostnaden	47 721	49 567
Betalbar skatt i balansen	47 721	49 567

Penneco Dokumentnrøkket: I1O3M-QVETP-2IBL3-MH563-OUC62-VULEJ



Note 9 - Egenkapital

Beløp i NOK	Aksjekapital	Overkurs	Fond for gevinster	Annen EK	Sum
Egenkapital per 01.01.2021	500 000	444 000	2 749 622	1 042 795	4 736 417
Årets totalresultat	0	0	649 192	195 703	844 895
Egenkapital per 31.12.2021	500 000	444 000	3 398 814	1 238 498	5 581 313
Egenkapital per 01.01.2022	500 000	444 000	3 398 814	1 238 498	5 581 313
Årets totalresultat	0	0	62 120	194 865	256 985
Avsatt utbytte til morselskap	0	0	0	-1 000 000	-1 000 000
Egenkapital per 31.12.2022	500 000	444 000	3 460 934	433 363	4 838 298

Note 10 - Mellomværende med foretak i samme konsern

Kundefordring	2022	2021
Uno-X Norge AS	21 233	20 507
Sum	21 233	20 507

Note 11 - Bankinnskudd, kontanter og lignende

Selskapet har ingen budne skattetreksmidler

Note 12 - Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapital består av:	Antall	Pålydende	Balanseført verdi
Sum	5 000	100	500 000

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.reitan.no>.



Note 13 - Finansielle instrumenter - risikoeksponering

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

Kredittrisiko

Kredittrisiko oppstår i transaksjoner med konsernmellomværende og innskudd i banker og finansinstitusjoner i tillegg til transaksjoner med leietakere herunder utestående kundefordringer. Det er innført rutiner som sikrer at utleie kun skjer til leietakere med tilfredsstillende kredittverdighet.

Likviditetsrisiko

Likviditetsrisiko styres på konsernnivå. Økonomiavdelingen overvåker prognoser over konsernets likviditetskrav for å forsikre seg at konsernet har tilstrekkelig kontantekvivalenter til å møte driftsrelaterte forpliktelser, samtidig som det opprettholdes tilstrekkelig fleksibilitet i form av ubenyttede forpliktete lånefasiliteter til alle tider slik at konsernet ikke bryter rammer eller spesifiserte betingelser på noen av konsernets lån. Prognosene tar hensyn til konsernets planlagte låneopptak, overholdelse av lånebetingelser, overholdelse av interne mål for balansetall m.m.

Note 14 - Hendelser etter balansedagen

Det er ingen vesentlige hendelser etter balansedagen som påvirker 2022-regnskapet.

Note 15 - 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: Lura Eiendom AS

Serienummer: 9578-5997-4-206964

IP: 178.232.xxx.xxx

2023-05-16 05:58:33 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 11O3M-QVETP-2IBL3-MHS63-OUC62-VULEJ

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/validator>



**PROTOKOLL
FRA
GENERALFORSAMLING
I
LURA EIENDOM AS**

Den 16.mai ble det avholdt generalforsamling i Lura Eiendom AS på selskapets kontor på Ensjø.

Til stede var selskapets eneaksjonær Uno-X Norge AS, representert ved Vegar Kulset. Samtlige aksjer var således representert.

Til behandling forelå følgende saker:

1 Valg av møteleder

Vegar Kulset ble valgt til møteleder og til å undertegne protokollen.

2 Godkjenning av innkalling og dagsorden

Det var ingen innvendinger til innkalling eller dagsorden, og generalforsamlingen ble erklært for lovlig satt.

3 Godkjenning av årsregnskapet 2022

Årsregnskapet for 2022 inkludert styrets beretning ble gjennomgått, og godkjent.

Det forelå ikke flere saker til behandling og generalforsamlingen ble hevet og protokollen underskrevet.

Oslo, 16.mai 2023

Protokoll fra generalforsamlingen er signert elektronisk

Vegar Kulset



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."

Vegar Normann Kulset

Underskriver

På vegne av: Lura Eiendom AS

Serienummer: 9578-5999-4-1178327

IP: 158.248.xxx.xxx

2023-05-16 06:25:26 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: V2IX-Z6MFW-2I1VT-OUW8W-HC2V8-PG1PG

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/validator>