



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

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: Sandra Vasset
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 16.05.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

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, 03.06.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Driftsinntekter	2,3	523 983	562 339
Verdiendring investeringseiendom	4	-3 402 563	79 641
Sum inntekter		-2 878 580	641 980
Kostnader			
Avskrivning rett-til-bruk eiendeler	5	198 246	169 055
Andre driftskostnader	2,6	117 729	112 817
Sum kostnader		315 975	281 872
Driftsresultat		-3 194 555	360 108
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		64 222	29 343
Sum finansinntekter		64 222	29 343
Rentekostnad leieforpliktelser	7	53 315	59 970
Netto annen finansinntekt (kostnad)		0	13
Sum finanskostnader		53 315	59 983
Netto finans		10 907	-30 640
Ordinært resultat før skattekostnad		-3 183 648	329 468
Skattekostnad på ordinært resultat	8	-700 402	72 482
Ordinært resultat etter skattekostnad		-2 483 246	256 986
Årsresultat		-2 483 246	256 986
Overføringer og disponeringer			
Avsatt til fond for urealisert gevinster	9	0	62 120
Avsatt til annen egenkapital	9	-2 483 246	194 865
Sum overføringer og disponeringer		-2 483 246	256 985



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Investeringseiendom	4	1 513 309	4 915 872
Bruksretteiendel	5	792 984	845 274
Sum varige driftsmidler		2 306 293	5 761 146
Sum anleggsmidler		2 306 293	5 761 146
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		809	10 530
Andre kortsiktige fordringer			60
Konsernfordringer	10	21 233	21 233
Sum fordringer		22 042	31 823
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	11	1 305 178	2 260 728
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 305 178	2 260 728
Sum omløpsmidler		1 327 220	2 292 551
SUM EIENDELER		3 633 513	8 053 697
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	2023	2022
Opptjent egenkapital			
Fond for urealiserte gevinster	9	3 460 934	3 460 934
Annen egenkapital	9	-2 049 881	433 365
Sum opptjent egenkapital		1 411 053	3 894 299
Sum egenkapital		2 355 053	4 838 299
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	8	266 599	1 006 866
Langsiktig leieforpliktelse	7	696 769	790 315
Andre avsetninger for forpliktelse		0	30 000
Sum avsetninger for forpliktelser		963 368	1 827 181
Annen langsiktig gjeld			
Sum langsiktig gjeld		963 368	1 827 181
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		381	44 541
Betalbar skatt		39 864	47 721
Skyldige offentlige avgifter		-158	3 288
Utbytte			1 000 000
Annen kortsiktig gjeld	7	275 005	292 667
Sum kortsiktig gjeld		315 092	1 388 217
Sum gjeld		1 278 460	3 215 398
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		3 633 513	8 053 697



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 428901

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

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: Sandra Vasset
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 16.05.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

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, 06.06.2024



Organisasjonsnr: 993 214 094
LURA EIENDOM AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Driftsinntekter	2,3	523 983	562 339
Verdiendring investeringseiendom	4	-3 402 563	79 641
Sum inntekter		-2 878 580	641 980
Kostnader			
Avskrivning rett-til-bruk eiendeler	5	198 246	169 055
Andre driftskostnader	2,6	117 729	112 817
Sum kostnader		315 975	281 872
Driftsresultat		-3 194 555	360 108
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		64 222	29 343
Sum finansinntekter		64 222	29 343
Rentekostnad leieforpliktelser	7	53 315	59 970
Netto annen finansinntekt (kostnad)		0	13
Sum finanskostnader		53 315	59 983
Netto finans		10 907	-30 640
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad på ordinært resultat	8	-700 402	72 482
Ordinært resultat etter skattekostnad		-2 483 246	256 986
Årsresultat		-2 483 246	256 986
Overføringer og disponeringer			
Avsatt til fond for urealisert gevinster	9	0	62 120
Avsatt til annen egenkapital	9	-2 483 246	194 865
Sum overføringer og disponeringer		-2 483 246	256 985



Organisasjonsnr: 993 214 094
LURA EIENDOM AS

BALANSE

Beløp i: NOK

Note	2023	2022
------	------	------

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

Varige driftsmidler

Investeringseiendom	4	1 513 309	4 915 872
Bruksretteeiendel	5	792 984	845 274
Sum varige driftsmidler		2 306 293	5 761 146

Sum anleggsmidler		2 306 293	5 761 146
--------------------------	--	------------------	------------------

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

Kundefordringer		809	10 530
Andre kortsiktige fordringer			60
Konsernfordringer	10	21 233	21 233
Sum fordringer		22 042	31 823

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter og lignende	11	1 305 178	2 260 728
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 305 178	2 260 728

Sum omløpsmidler		1 327 220	2 292 551
-------------------------	--	------------------	------------------

SUM EIENDELER		3 633 513	8 053 697
----------------------	--	------------------	------------------

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	3 460 934
Annen egenkapital	9	-2 049 881	433 365
Sum opptjent egenkapital		1 411 053	3 894 299

Sum egenkapital		2 355 053	4 838 299
------------------------	--	------------------	------------------



Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	8	266 599	1 006 866
Langsiktig leieforpliktelse	7	696 769	790 315
Andre avsetninger for forpliktelse		0	30 000
Sum avsetninger for forpliktelser		963 368	1 827 181
Annen langsiktig gjeld			
Sum langsiktig gjeld		963 368	1 827 181
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		381	44 541
Betalbar skatt		39 864	47 721
Skyldige offentlige avgifter		-158	3 288
Utbytte			1 000 000
Annen kortsiktig gjeld	7	275 005	292 667
Sum kortsiktig gjeld		315 092	1 388 217
Sum gjeld		1 278 460	3 215 398
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		3 633 513	8 053 697



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>



Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS
Stortorvet 7, 0155 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 2023, 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 2023 og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar 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 regnskapsestimater 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 2024
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Finn Espen Sellæg
statsautorisert revisor

Uavhengig revisors beretning - Lura Eiendom AS 2023

A member firm of Ernst & Young Global Limited

Pemneo document key: EIPXX-NGSGL-WEKVL-BOEZZ-DTWME-SJEWL



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."

Sellæg, Finn Espen

Statsautorisert revisor

På vegne av: Ernst & Young AS

Serienummer: no_bankid:9578-5997-4-389551

IP: 147.161.xxx.xxx

2024-05-16 11:35:49 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: EIPXK-NGSGL-WEKNL-BOEZZ-DTWME-SJEWL

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 2024 ble det avholdt generalforsamling i Lura Eiendom AS.

Til stedet var selskapets eneksjonær Uno-X Mobility Norge AS, representert ved Thor Kristian Korsvold. Samtlige aksjer var således representert.

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

Til behandling forelå følgende saker:

1. Godkjenning av årsregnskapet for 2023

Årsregnskapet for 2023 inkludert styrets årsberetning og revisors revisjonsberetning ble gjennomgått og godkjent.

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

Oslo, 16.mai 2024

Thor Kristian Korsvold
(etter fullmakt)

Protokoll er signert elektronisk

Penneo Dokumentnøkkel: G4ZFA-N4TJ8-AZ8T5-5Z067-VJH53-JWFA7



PENNEO

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

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

Korsvold, Thor Kristian

Underskriver

På vegne av: Lura Eiendom AS

Serienummer: no_bankid:9578-5998-4-768941

IP: 95.128.xxx.xxx

2024-05-16 06:40:00 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: G4ZFA-N4TJ8-AZ8T5-SZ067-VJH53-JWFA7

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 underskudd på kr. (2.483.246) mot et overskudd på kr.256.985 i 2022. Årets resultat foreslås disponert som følger:

Avsatt til fond for urealiserte gevinster	0
Avsatt til annen egenkapital	(2.483.246)
Sum disponert	(2.483.246)

Samlet kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter var kr. (955.549). Resultat før skatt var på kr. (3.183.648). Avviket skyldes hovedsakelig verdiendring på investeringseiendom, periodens betalte skatt og endring i leverandørgjeld.

Totalkapitalen var ved utgangen av året kr.3.633.513. Egenkapitalandelen per 31.12.2023 var 64,8 %. Selskapets egenkapitalandel er innenfor det intervallet som selskapets ledelse anser som akseptabelt.

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

ARBEIDSMILJØ OG LIKESTILLING

Det er ingen ansatte i selskapet per 31.12.2023. 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

6.november 2023 ble det gjennomført fusjoner mellom Uno-X Mobility Norge AS (tidl. Uno-X Forsyning AS, 921 757 131) som overtakende selskap og Uno-X Norge AS (995 453 045) og Uno-X Mobility Norge AS (895 453 102) som overdragende selskap. 2022-tallene i resultatoppstilling og balanse er ikke omarbeidet.

Årsberetningen er signert elektronisk

Thor Kristian Korsvold
Styrets leder

Penneo Dokumentnøkkel: EKLH3-QEENK-N5OND-AZLLV-YUQ4V-Q8NYA



Penneo Dokumentnøkkel: EKLH3-QEENK-N3OND-AZLV-YUC4V-Q8NYA



PENNEO

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

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

Korsvold, Thor Kristian

Underskriver

På vegne av: Lura Eiendom AS

Serienummer: no_bankid:9578-5998-4-768941

IP: 95.128.xxx.xxx

2024-05-16 06:40:00 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: EKLH3-QEENK-N5OND-AZLLV-YUC4V-Q8NYA

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 2023

Lura Eiendom AS

Penneo Dokumentnøkkel: EY11-MKX1W-QF0SIL3HT5-ZNDSK-E6N3N



Resultatregnskap

Beløp i NOK tusen	Note	2023	2022
Driftsinntekter	2,3	523 983	562 339
Verdiendring investeringseiendom	4	-3 402 563	79 641
Sum driftsinntekter		-2 878 580	641 980
Avskrivninger rett-til-bruk eiendeler	5	198 246	169 055
Andre driftskostnader	2,6	117 729	112 817
Sum driftskostnader		315 975	281 872
Driftsresultat		-3 194 555	360 108
Netto renteinntekter (kostnader)		64 222	29 343
Rentekostnad leieforpliktelser	7	-53 315	-59 970
Netto annen finansinntekt (kostnad)		0	-13
Netto finansposter		10 907	-30 640
Resultat før skattekostnad		-3 183 648	329 468
Skattekostnad	8	-700 403	72 482
Årets resultat		-2 483 246	256 986
Disponering av årsresultat			
Avsatt til fond for urealiserte gevinster	9	0	62 120
Avsatt til annen egenkapital	9	-2 483 246	194 865
Sum disponert		-2 483 246	256 985

Pennco Dokumentnøkkel: EY11-MKX1W-QF051-L3HT5-ZNDSK-E6N3N



Balanse

Beløp i NOK tusen	Note	2023	2022
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Investeringseiendom	4	1 513 309	4 915 872
Bruksretteiendeler	5	792 984	845 274
Sum anleggsmidler		2 306 293	5 761 146
Omløpsmidler			
Kundefordringer		809	11 256
Andre kortsiktige fordringer		0	60
Andre kortsiktige fordringer konsern	10	21 233	20 507
Bankinnskudd	11	1 305 178	2 260 729
Sum omløpsmidler		1 327 220	2 292 551
Sum eiendeler		3 633 513	8 053 697

Pennco Dokumentnøkkel: EY11-MKX1W-QF05I-L3HT5-ZNDSK-E6N3N



Balanse

Beløp i NOK tusen	Note	2023	2022
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	3 460 934
Annen egenkapital	9	-2 049 881	433 365
Sum egenkapital		2 355 053	4 838 299
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	8	266 599	1 006 866
Langsiktige leieforpliktelser	7	696 769	790 315
Andre avsetninger for forpliktelser		0	30 000
Sum langsiktig gjeld		963 368	1 827 180
Kortsiktig gjeld gjeld			
Betalbar skatt	8	39 864	47 721
Avsetning for utbytte		0	1 000 000
Leverandørgjeld		380	44 541
Skyldige offentlige avgifter		-158	3 288
Annen kortsiktig gjeld	7	275 005	292 667
Sum kortsiktig gjeld		315 092	1 388 218
Sum gjeld		1 278 460	3 215 398
Sum egenkapital og gjeld		3 633 513	8 053 697

Oslo, 16.05.2024

Årsregnskapet er signert elektronisk

Thor Kristian Korsvold
Styrets leder

Pennco Dokumentnøkkel: EY11-MKX1W-QF05I-L3HT5-ZNDSK-E6N3N



Endring i egenkapital

Beløp i NOK tusen	Aksjekapital	Overkurs	Fond for urealiserte gevinster	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital per 01.01.2022	500 000	444 000	3 398 814	1 238 498	5 581 312
Årets totalresultat	0	0	62 120	194 865	256 985
Avsatt utbytte til morselskap	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
Egenkapital per 01.01.2023	500 000	444 000	3 460 934	433 363	4 838 298
Årets totalresultat	0	0	0	-2 483 246	-2 483 246
Avsatt utbytte til morselskap	0	0	0	0	0
Egenkapital per 31.12.2023	500 000	444 000	3 460 934	-2 049 883	2 355 053



Kontantstrømanalyse

Beløp i NOK tusen	31.12.2023	31.12.2022
Kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter		
Ordinært resultat før skattekostnad	-3 183 648	329 468
Periodens betalte skatt	-47 721	-49 567
Verdiendring investeringseiendom	3 402 563	-79 641
Endring i kundefordringer	9 722	-1 085
Endring i leverandørgjeld	-44 161	44 424
Endring i andre tidsavgrensningsposter	-92 304	-6 070
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	44 451	237 529
Utbetalinger av utbytte/konsernbidrag	-1 000 000	0
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	-1 000 000	0
Netto kontantstrøm for perioden	-955 549	237 529
Kontanter og kontantekvivalenter ved periodens begynnelse	2 260 728	2 023 199
Kontanter og kontantekvivalenter ved periodens slutt	1 305 178	2 260 728

Pennco Dokumentnøkkel: EY11-MKX1W-QF05I-L3HT5-ZNDSK-E6N3N



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:

- **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.

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 pålidelig. Regnskapsført beløp knyttet til utskiftede deler resultatføres. Øvrige reparasjons- og vedlikeholdskostnader føres over resultatet i den perioden utgiftene pådras.

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

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

Bygninger og anlegg: 20 år

Inventar: 5–20 år

Kontorutstyr og lignende: 5–20 år

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

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



Investerings eiendom

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

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, kontantstrømpoppstilling

Kontanter og kontantekvivalenter består av kontanter, bankinnskudd, andre kortsiktige, lett omsettelige investeringer med maksimum tre måneders opprinnelig løpetid redusert for trekk på kassekreditt.

Kontantstrømpoppstillingen 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 leieforpliktelser består av:

- Faste leiebetalinger (herunder i realiteten faste betalinger), minus eventuelle fordringer i form av leieinsentiver
- Variable leiebetalinger som er avhengige av en indeks eller en rentesats, første gang målt ved hjelp av indeksen eller rentesatsen på iverksettelsestidspunktet
- Beløp som forventes å komme til betaling for konsernet i henhold til restverdigarantier
- Utøvelseskursen for en 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

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

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

Konsernet presenterer sine leieforpliktelser på egne linjer i balanseoppstillingen.

Bruksretteeiendeler

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

Anskaffelseskost for bruksretteeiendelene omfatter:

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



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

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

Regnskapsmessig håndtering av fremleieavtaler

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

Lura Eiendom AS har en festeavtale på eiendommen som utløper i 2027 med opsjon på 5 + 5 år. Arealet fremleies til henholdsvis Uno-X Mobility Norge AS (automatstasjon). Øvrige fremleieavtaler har gjennom 2023 blitt terminert, hvor henholdsvis leieforhold med Lura Billeie & Doski (vaskehall) i april og Lyse Neo AS (ladeplass til el-biler) ble avsluttet i oktober. Ansvar for en eventuell forurensing av grunn tilfaller Uno-X Mobility Norge AS og ellers er leietakerne ansvarlig for å levere tilbake leieobjektet i den standen den var ved oppstart av leieperioden. Da leieforholdet mellom Uno-X Mobility Norge AS og Lura Eiendom AS vil være mindre enn hovedkontrakten og siden det ikke strekker seg over mesteparten av leieperioden i hovedkontrakten anser vi denne som en operasjonell avtale.

Operasjonelle leieavtaler håndteres i IFRS 16 på tilsvarende måte som IAS 17. Det vil si at Lura Eiendom AS fortsetter å ha den underliggende eiendelen i balansen, og inntektsfører leiebetalingene 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 SKJØNNSMESSIGE VURDERINGER

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

Viktige regnskapsestimater og antakelser/forutsetninger

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

Virkelig verdi på investeringseiendom

Eiendommen i Lura Eiendom AS er vurdert til virkelig verdi pr 31.12.2023. Selskapet vurderer investeringseiendom til virkelig verdi i henhold til reglene i IAS 40. Selskapet har per 31.12.2023 selv gjort en verddivurdering 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, arealldighet, 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, Heddalsvegen 49 AS, Madlaveien 77 AS, Gasolin Rudshøgda AS og Andslimoen Eiendom AS.



Penneo Dokumentnøkkel: EY11-MKX1W-QF0SIL3HT5-ZNDSK-E6N3N



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

Note 2 - Driftsinntekter

Virksomhetsområde	2023	2022
Leieinntekter fast eiendom	523 983	562 339
Sum	523 983	562 339

Selskapet har kun omsetning i Norge.

Geografisk fordeling	2023	2022
Norge	523 983	562 339
Sum	523 983	562 339

Note 3 - Transaksjoner med nærstående parter

Oversikt nærstående parter og tilknytning

Nærstående part	Tilknytning
Uno-X Mobility Norge AS	Morselskap
Madlaveien 77 AS	Søsterselskap
Andslimoen Eiendom AS	Søsterselskap
Gasolin Eudshøgda 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:

	2023	2022
a) Utleie av eiendom til Uno-X Mobility Norge AS	273 912	254 796
b) Kjøp av tjenester av Uno-X Mobility Norge AS (forretningsførerhonorar)	36 000	36 000

Note 4 - Investeringselendom

	Investeringselendom
Anskaffelseskost pr. 01.01.2023	950 000
Anskaffelseskost pr. 31.12.2023	950 000
Tidligere verdiendringer	3 965 872
Balanseført verdi pr. 01.01.2022	4 915 872
Verdiendring 2023	-3 402 563
Balanseført verdi pr. 31.12.2023	1 513 309

Pennco Dokumentnr: EY11-MKX1W-QF05I-L3HT5-ZNDSK-E6N3N



Note 5 - Bruksrettelendeler

Bruksrettseiendel	Tomt
Balanseført verdi 01.01.2022	1 014 329
Årets avskrivning	-169 055
Balanseført verdi 31.12.2022	845 274
Årets remålingseffekt	145 955
Årets avskrivning	-198 246
Balanseført verdi 31.12.2023	792 984

Opplysninger vedrørende konsernets leieforpliktelse er spesifisert i note 7 - Leieforpliktelser

Note 6 - Ansatte, godtgjørelser, honorarer mv.

Ansatte

Selskapet har ikke hatt ansatte i 2023.

Selskapet er ikke pliktig å ha tjenstepensjon etter lov om obligatorisk tjenstepensjon

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	2023	2022
Lovpålagt revisjon	14 821	16 416
Sum godtgjørelse til revisor	14 821	16 416



Note 7 - Leieforpliktelse

Leieforpliktelse	Tomt
Balanseført verdi 01.01.2022	-961 163
Årets betalinger	230 817
Årets rentekostnad	-59 970
Balanseført verdi 31.12.2022	-790 315
Årets remålingseffekt	-113 326
Årets betalinger	260 186
Årets rentekostnad	-53 315
Balanseført verdi 31.12.2023	-696 769

Selskapet har i tillegg kortsiktige leieforpliktelse på NOK 260.186 per 31.12.2023 og NOK 227.556 per 31.12.2022

Leieforpliktelsene har følgende forfallsstruktur:

Innen 1 år	260 184
Senere	696 788
Sum leieforpliktelse	956 972

Diskonteringseffekt	260 184
Nåverdi av leieforpliktelse	-696 769

Note 8 - Skattekostnad

Beregning av utsatt skatt og endring i utsatt skatt

	Endring	31.12.2023	31.12.2022
Midlertidig forskjeller			
Varige driftsmidler	3 373 472	991 001	4 364 473
Balanseførte eiendeler i regnskapet (IFRS 16)	- 8 625	-163 969	172 595
Netto midlertidig forskjeller	3 364 846	827 032	4 191 877
Forskjeller som ikke inngår i beregningen av utsatt skatt	0	384 787	384 787
Grunnlag for utsatt skatt i balansen	3 364 846	1 211 819	4 576 665
Utsatt skatt	740 266	266 600	1 006 866

Grunnlag for skattekostnad, endring i utsatt skatt og betalbar skatt	2023	2022
Resultat før skattekostnad	-3 183 648	329 468
Grunnlag for årets skattekostnad	-3 183 648	329 468
Endring i forskjeller som inngår i grunnlag for utsatt skatt/skattefordel	3 364 846	-112 553
Grunnlag for betalbar skatt i resultatregnskapet	181 198	216 915
Skattepliktig inntekt (grunnlag for betalbar skatt i balansen)	181 198	216 915

Fordeling av skattekostnaden	2023	2022
Betalbar skatt (22%)	39 864	47 721
Endring utsatt skatt	-740 267	24 761
Skattekostnad	-700 403	72 482

Betalbar skatt i balansen	2023	2022
Betalbar skatt i skattekostnaden	39 864	47 721
Betalbar skatt i balansen	39 864	47 721



Note 9 - Egenkapital

Beløp i NOK	Aksjekapital	Overkurs	Fond for gevinster	Annen EK	Sum
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	4 838 299
Egenkapital per 01.01.2023	500 000	444 000	3 460 934	433 363	4 838 299
Årets totalresultat	0	0	0	-2 483 246	-2 483 246
Avsatt utbytte til morselskap	0	0	0	0	0
Egenkapital per 31.12.2023	500 000	444 000	3 460 934	-2 049 883	2 355 053

Note 10 - Mellomværende med foretak i samme konsern

Kundefordring	2023	2022
Uno-X Mobility Norge AS	21 233	20 507
Sum	21 233	20 507

Note 11 - Bankinnskudd, kontanter og lignende

Selskapet har ingen budne skattetrekkmidler

Note 12 - Aksjekapital og aksjonærinformasjon

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

Selskapet eies 100 % av Uno-X Mobility Norge AS, som igjen eies 100 % av Uno-X Mobility AS.

Regnskapet er konsolidert i regnskapet til Uno-X Mobility AS (org.nr. 988 247 111) og REITAN (org.nr. 912 609 987).
De konsoliderte regnskapene er tilgjengelig på deres nettsider: <https://www.reitan.no>.



Note 13 - Finansielle Instrumenter - risikoeksponering

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

Kredittrisiko

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

Likviditetsrisiko

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

Note 14 - Hendelser etter balansedagen

Det er ingen vesentlige hendelser etter balansedagen som påvirker 2023-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."

Korsvold, Thor Kristian

Underskriver

På vegne av: Lura Eiendom AS

Serienummer: no_bankid:9578-5998-4-768941

IP: 95.128.xxx.xxx

2024-05-16 06:40:00 UTC



Penneo DokumentID: EY11-MXX1W-QF0SL3HT5-ZNDSK-E6N3N

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>