



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer:	988 951 463
Organisasjonsform:	Aksjeselskap
Foretaksnavn:	FORTUNA ESTATE AS
Forretningsadresse:	Selma Ellefsens vei 6 0581 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode:	01.01.2023 - 31.12.2023
-------------------------	-------------------------

Konsern

Mørselskap i konsern:	Ja
Konsernregnskap lagt ved:	Ja

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet:	Nei
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet:	Regnskapslovens alminnelige regler
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til konsernet:	Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet:	Leif Botolf Hesle
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	08.04.2025

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, 26.04.2026



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Inntekt på investering i datterselskap	3	13 509 360	5 431 010
Sum inntekter		13 509 360	5 431 010
Kostnader			
Tap ved salg av andeler	5	-63 997	1 415 389
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	1	3 904	46 858
Annen driftskostnad		60 300 329	7 386 855
Sum kostnader		60 240 236	8 849 102
Driftsresultat		-46 730 876	-3 418 092
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt	13	52 312 085	37 681 453
Sum finansinntekter		52 312 085	37 681 453
Annen finanskostnad	13	74 782 873	51 063 948
Sum finanskostnader		74 782 873	51 063 948
Netto finans		-22 470 788	-13 382 495
Resultat før skattekostnad		-69 201 664	-16 800 587
Skattekostnad	14		
Årsresultat		-69 201 664	-16 800 587



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	1		3 904
Sum varige driftsmidler			3 904
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	2	298 150 255	250 645 410
Investering i annet foretak i samme konsern	2	30 966 113	30 966 113
Lån til foretak i samme konsern	3	747 458 843	728 051 427
Investeringer i aksjer og andeler		10 000	10 000
Sum finansielle anleggsmidler		1 076 585 211	1 009 672 950
Sum anleggsmidler		1 076 585 211	1 009 676 854
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Fordringer mot BRL	5	16 694 000	16 694 000
Andre fordringer		1 300 061	773 140
Sum fordringer		17 994 061	17 467 140
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 705 710	1 173 302
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 705 710	1 173 302
Sum omløpsmidler		20 699 771	18 640 442
SUM EIENDELER		1 097 284 982	1 028 317 296

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	10	200 000	200 000
Overkurs		17 856 091	17 856 091
Sum innskutt egenkapital		18 056 091	18 056 091
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		-35 647 378	31 369 679
Sum opptjent egenkapital		-35 647 378	31 369 679
Sum egenkapital		-17 591 287	49 425 770
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7	683 612 484	702 746 147
Langsiktig konserngjeld	3	181 735 830	90 317 121
Øvrig langsiktig gjeld	3,8	146 962 888	126 735 311
Sum annen langsiktig gjeld		1 012 311 202	919 798 579
Sum langsiktig gjeld		1 012 311 202	919 798 579
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		3 686 857	13 016 636
Leverandørgjeld		7 840 318	8 198 670
Gjeld til foretak i samme konsern	3	51 988 600	0
Øvrig kortsiktig lån	7	10 233 632	5 000 000
Annen kortsiktig gjeld		28 815 660	32 877 641
Sum kortsiktig gjeld		102 565 067	59 092 947
Sum gjeld		1 114 876 269	978 891 526
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 097 284 982	1 028 317 296



Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekter	12	67 707 155	8 800 228
Leieinntekter	12	83 393 095	90 148 963
Gevinst ved salg av datterselskaper		90 133 828	
Sum inntekter	12	241 234 078	98 949 191
Kostnader			
Varekostnad	4	18 390 433	3 769 965
Lønnskostnad	11	24 735 453	20 038 797
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	1	13 130 627	12 961 893
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	1	23 800 000	22 630 000
Annen driftskostnad	3,15	52 744 877	82 551 449
Sum kostnader		132 801 390	141 952 104
Driftsresultat		108 432 688	-43 002 913
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt	13	10 385 710	1 621 418
Sum finansinntekter		10 385 710	1 621 418
Annen finanskostnad	14	73 556 227	52 409 646
Sum finanskostnader		73 556 227	52 409 646
Netto finans		-63 170 517	-50 788 228
Resultat før skattekostnad		45 262 171	-93 791 141
Årsresultat		45 262 171	-93 791 141



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	14		
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	1	794 464 605	783 829 087
Maskiner og anlegg	1	222 722	416 208
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	1	83 249	382 540
Sum varige driftsmidler		794 770 576	784 627 835
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i aksjer og andeler		10 000	10 000
Andre fordringer	3	202 860	8 250 269
Sum finansielle anleggsmidler		212 860	8 260 269
Sum anleggsmidler		794 983 436	792 888 104
Omløpsmidler			
Varer			
Varer	4,5	252 062 418	141 216 985
Sum varer		252 062 418	141 216 985
Fordringer			
Kundefordringer	3,6	9 126 297	19 117 270
Andre fordringer		28 952 121	2 801 227
Sum fordringer		38 078 418	21 918 497
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	8	3 548 374	2 322 268
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		3 548 374	2 322 268
Sum omløpsmidler		293 689 210	165 457 750
SUM EIENDELER		1 088 672 646	958 345 854



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	10	200 000	200 000
Overkurs		17 856 091	17 856 091
Sum innskutt egenkapital		18 056 091	18 056 091
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		-155 702 017	-208 846 510
Sum opptjent egenkapital		-155 702 017	-208 846 510
Sum egenkapital	9,18	-137 645 926	-190 790 419
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	15		
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	8	939 387 271	898 069 314
Øvrig langsiktig gjeld	3,7	147 591 595	127 779 206
Sum annen langsiktig gjeld		1 086 978 866	1 025 848 520
Sum langsiktig gjeld		1 086 978 866	1 025 848 520
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7	3 717 218	13 016 636
Leverandørgjeld	3	45 655 390	50 218 779
Skyldige offentlige avgifter		26 037 938	8 305 720
Øvrig kortsiktig lån	7	10 233 632	5 000 000
Annen kortsiktig gjeld	3	53 695 529	46 746 617
Sum kortsiktig gjeld		139 339 707	123 287 752
Sum gjeld		1 226 318 573	1 149 136 272
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 088 672 647	958 345 853



Styrets årsberetning 2023 – Fortuna Estate AS

Fortuna Estate AS er konsernspiss i eiendomskonsernet med samme navn.

Formålet til selskapet og konsernet er å investere i, utvikle og leie ut fast eiendom. Hovedkontoret ligger i Oslo, og konsernets eiendomsportefølje består hovedsakelig av eiendommer i Oslo og omegn. Eiendommene ligger i egne eiendomsselskaper. Konsernet har også et forvaltningsselskap.

Analyse av årsregnskapet og sentrale risikoer og usikkerhetsfaktorer

Konsernets omsetning i 2023 var 241,2 MNOK mot 98,9 MNOK i 2022. For 2023 ble resultatet før skatt 45,3 MNOK mot -93,8 MNOK i 2022.

Den positive utvikling for konsernet har flere grunner. Salg av eiendom, kostnadskutt og økte husleier er noen av årsakene til den positive utviklingen.

Forvaltningsselskapet Right Size AS fakturerer eiendomsselskapene for arbeid utført av ansatte. Eiendomsselskapene står for fakturering og risiko knyttet til leie og felleskostnader. Right Size AS fakturerer også selskaper i konsernet for administrasjon og forvaltningskostnader. Byggearbeider og vaktmestertjenester faktureres basert på timer. All internfakturering skjer i henhold til markedsmessige vilkår.

Konsernets forvaltningsselskap leverer også forvaltningstjenester, administrasjon, vaktmesterarbeider og byggearbeider til et nærstående og samarbeidende konsern – Torshov Holding AS. Fortuna priser sine tjenester til markedspris, og salg av diverse tjenester utgjør for regnskapsåret 8,9 MNOK, sammenlignet med 8,7 MNOK i 2022. Etterspørselen på disse leveransene vil variere ut fra byggetiltak og omfanget i det tilknyttede konsernet, men forventes å være rimelig stabil også de neste årene.

I 2023 har styret besluttet salg av en rekke eiendommer og prosjekter, som vil skje i løpet av 2024-2025. Hovedgrunnen for salgene er at konsernet ønsker å redusere gjeld. Prosjekter som er solgt 2024, Ullevålsveien 114 og Kongsveien 14, Skippergaten 20, Prinsensgate 4, Thorvald Meyers Gate 68 har generert 380MNOK i salgssum etter balansedagen.

Prosjekter der det planlegges salg er Schweigaardsgate 81, Selma Ellefsens vei 2 og 4, Tvetenveien 32 og Christian August Thoringsveg 7 Disse salgene forventes å generere en salgssum på 170 MNOK i 2025-2026.

Markedsrisiko

Konsernets utleiedel er utsatt for generell risiko knyttet til utleiemarkedet i Stor-Oslo området. Konsernet eier og leier ut både boliger og næringslokaler. Konsernet har spredt risikoen ved å ha mange små leietakere fra forskjellige bransjer. Utsiktene for leiemarkedet i Oslo området er pt. gode, både knyttet til etterspørsel etter leieleiligheter og næringslokaler.

Når det gjelder utvikling av eiendom og verdier, eier konsernet en rekke utviklingseiendommer der arealet forventes omregulert til boligformål innen 2-5 år. Det



bygges og planlegges for lite boliger i Oslo sentrum og i Oslo generelt. Dette mener styret vil bidra til at boligprisene vil holde seg minst på nåværende nivå fremover, og at verdien på utviklingseiendommene konsernet eier vil kunne gi fremtidige gevinster, enten ved egenutvikling eller ved salg. Konsernet har solgt utviklingsprosjektet Ullevålsveien 114 og Thorvald Meyers gate 68 i 2024. Konsernet har også solgt brukte leiligheter i 2024. Det har ikke vært noe nedgang i pris på leiligheter selv om boliglansrenten har vært høy for kjøperne.

Kreditrisiko

Konsernets kreditrisiko er primært knyttet til leietakere, og denne er vurdert som lav ved utløpet av regnskapsåret. Konsernet har mange små og mellomstore leietakere og er vant til stor omløpshastighet på leieforhold på grunn av dette. Konsernets forvaltere er generelt gode på å få inn nye leietakere raskt. Det er etablert en ordning med depositum, garantileie, eller krav om gjeldsbrev for alle leieforhold.

Konsernets eiendomsselskaper har selv stått for faktureringen og innkrevingen av leie siden mars 2021. Det er ikke vesentlige tap på fordringer i 2023. Det er gjort en tilstrekkelig avsetning til forventet fremtidig tap på konsernets kundefordringer pr 31.12.23.

Likviditetsrisiko

Konsernet har i 2023 og utover i 2024 hatt en utfordrende likviditetssituasjon, blant annet knyttet til forsinkelser i oppgjør av Ullevålsveien 114 og Thorvald Meyers gate 68. Bankenes rentenivåer har vært høy også i 2023 og 2024. slik at konsernets rentekostnader har vært høye. Konsernet selger derfor eiendom og reduserer gjeld fortløpende, for å ta ned samlet rentekostnad.

Konsernets øvrige drift går også med underskudd. Konsernet har fått økt løpende leieinntekter med 5-6% på basert på KPI-økningen i 2024. Andre positive effekter på driften man forventer fremover, er at oppussing og tilpasning gjort på eiendommene de siste årene, nå gjør at nye leietakere ikke ønsker, eller trenger så store leietakertilpasninger. Det forventes at de løpende utgiftene knyttet til dette, vil reduseres de neste årene og dermed bidra til å redusere det løpende driftsunderskuddet. Konsernet har også kuttet kostnader både for eier og leietakere. I en periode var felleskostnaden høyere enn husleien for leietakere. Her var den største kostnaden strøm, som økte kraftig i 2022/2023. Konsernet har fått ned forbruket og kan nå tilby felleskostnader til 250 NOK pr BTA. Dette vil føre til leieøkning i 2024/2025.

Konsernet har de siste årene kjøpt mye utviklingseiendom. Disse eiendommene er nå klar for neste steg, for å realisere verdiene. Konsernet vil inngå samarbeidsavtaler med entreprenører som kjøper seg inn i prosjektene. Dette vil bidra til å frigjøre likviditet og sikre framdrift i utviklingen.

Selv om verdistigningen gjennom året kan være betydelig, er det er ikke tillatt å skrive opp verdiene på eiendommene etter regnskapsloven. Til gjengjeld er det mulig å selge hvis det blir nødvendig, og dermed realisere de virkelige verdiene i konsernets regnskap. Styret mener konsernets eiendommer er likvide eiendommer, ettersom de ligger i ettertraktede områder. Man har også solgt eiendommer de siste årene som beviser dette. Konsernet eier også en rekke forskjellige typer eiendommer, alt fra bolig, næring og tomter, slik at man kan selge det som er mest hensiktsmessig for tiden, hvis det skulle bli en nødvendighet. Konsernet ser at det mest likvide og hensiktsmessige å selge nå, er utviklingsprosjekter,



ettersom disse ikke gir noen positiv kontantstrøm, samt leiligheter da verdien er svært høy i forhold til avkastningen ved utleie.

Det arbeides i konsernet for å sikre en romsligere likviditetssituasjon fremover. Morselskapet og konsernet har lav belåningsgrad når man legger reelle eiendomsverdier til grunn, selv etter at verdiene på næringseiendom generelt har gått ned i 2024.

Ansatte og sykefravær

I morselskapet Fortuna Estate AS er det ingen ansatte, kun ett styremedlem. Konsernet har gjennomsnittlig 34 årsverk i 2023 mot 36 årsverk i 2022. Konsernet har per i dag 30 personer ansatt, men det arbeides med å redusere stillinger. Det er planlagt at innen sommeren 2025, er det 20 stillinger i konsernet.

Det har ikke forekommet alvorlige arbeidsuhell eller ulykker i løpet av året i konsernselskapene. I konsernet er sykefraværet på 7%. Tar man med de som var langtids sykemeldt var syke fraværet 22%. Dette gjelder for konsernselskapet Right Size AS. Verdien er innenfor bransjenorm og på et tilfredsstillende nivå.

Påvirkning på ytre miljø

Ved gjennomføring av byggeprosjekter og vaktmesterarbeid, utføres arbeidet og avfallshåndteringen iht. til lover og forskrifter. Eksempler på tiltak som gjøres er bl. annet gjenbruk av materialer.

Likestilling og arbeidsmiljø

Det jobbes kontinuerlig med likestilling i konsernet og det gjøres ikke forskjell, basert på kjønn, ved ansettelser. Av de ansatte i administrasjonen og forvaltningen jobber det pr i dag 4 kvinner, av totalt 30 ansatte.. Kvinneandelen har her økt med 25% det siste året. Hovedtyngden av de ansatte er ellers håndverkere, herunder, bygningsarbeidere og vaktmestere der mannsandelen enda er høy.

De ansatte har forskjellig bakgrunn i etnisitet, kultur, legning og religion. Det gjøres ikke forskjell ved ansettelse, på bakgrunn av etnisitet, nasjonal opprinnelse, hudfarge, religion e.l. Det er ikke mottatt tilbakemeldinger om at konsernets personalpolitikk oppleves som diskriminerende.

Styret anser arbeidsmiljøet i konsernet som godt.

Styreansvarsforsikring

Morselskapet har ikke tegnet styreansvarsforsikring. Konsernselskaper har heller ikke styreansvarsforsikring.



Fortsatt drift og egenkapital

Morselskapets egenkapital er pr. 31.12.23 negativ med 17,6 MNOK. Egenkapital i morselskapet er redusert fra 2022 med årets underskudd.

Konsernets regnskapsførte egenkapital er negativ med -137,6 MNOK. Konsernet har betydelige verdier i eiendom utover det som er regnskapsført i konsernregnskapet. Styret har vurdert konsernets eiendomsportefølje til en samlet markedsverdi på 1 499 MNOK. Dette gir en verdivurdert egenkapital på konsernet på 417 MNOK pr 31.12.23. Verdivurderingen er basert på tidligere ekstern verdsettelse, realiserte salgssummer, samt oppdatert verdsettelse av snaut halve porteføljen.

Morselskapet har betydelige merverdier som ikke er innregnet i bokført verdi aksjer i datterselskaper etter norske regnskapsregler, og reell egenkapital er dermed også her betydelig høyere. Realisasjon av eiendomsselskaper i 2024-2025 forventes å gi store regnskapsførte gevinster som vil styrke den regnskapsførte egenkapitalen ytterligere.

Styret kjenner ikke til noen forhold av viktighet for å bedømme selskapets stilling og resultat som ikke fremgår av årsberetningen eller regnskapet og balansen med noter. Det bekreftes at forutsetning om fortsatt drift er til stede og at denne forutsetningen er lagt til grunn ved utarbeidelsen av regnskapet for morselskapet og konsernet.

Lån fra aksjonær

Morselskapet hadde pr 31.12.2023 en gjeld til eier og styreleder på 18 MNOK som er bokført. I tillegg kommer låneopptak med sikkerhet i aksjonærens private eiendom Darres gate 1. Det er en samlet gjeld på 90 MNOK som Fortuna Estate as har sikret seg i denne eiendommen. Fortuna Estate as har akseptert at aksjonæren kan få pant i Fortuna Estate as sine eiendommer som motytelse å kjøpe aksjer og eiendommer som Fortuna Estate as eier, slik at denne gjelden blir gjort opp.

Fremtidsutsikter og planer

Konsernet har arbeidet med å klargjøre enkelte prosjekter og eiendommer for salg. En rekke boligeiendommer ble i 2023 seksjonert slik at man nå har mulighet til å selge ut seksjoner og enkeltleiligheter. Konsernet gjennomgår kontinuerlig sin eiendomsportefølje og vil vurdere ytterligere salg hvis det tilbys rett pris. Konsernet vil jobbe med å selge ut tomtebanken sin og enkeltleiligheter.

Konsernet har ingen planer for 2025 om å kjøpe nye eiendommer.

Likviditetstilgangen ut året og videre inn i 2025 er av særlig betydning, og konsernet har som mål å sørge for en romsligere likviditetssituasjon og lavere låneomkostninger.

Konsernet jobber for øvrig videre med eiendomsdriften, både med å få fylt opp ledige lokaler, samt i større grad å få fordelt ut reelle felleskostnader på eiendommene til leietakere. Man vil fremover ha fokus på å ha rett antall ansatte sett mot eiendomsporteføljens størrelse og behov.



Når det gjelder konsernets utviklingsprosjekter gjenstår det i Mariboegate-prosjektet to leiligheter og to parkeringsplasser, og begge deler forventes å bli solgt i løpet av 2025. Konsernet har også i 2024 solgt prosjekt Ullevålsveien 114 før ferdigstilling for 240 MNOK.


Disponering av resultat

Styret foreslår følgende disponering av årsresultatet i morselskapet Fortuna Estate AS:

Overført fra annen egenkapital	69 201 664
Totalt disponert	69 201 664

Oslo, den _7. april 2025

For Fortuna Estate AS



Leif Mesle

Styrets leder



Fortuna Estate AS

RESULTATREGNSKAP

Morselskap			Konsern		
2023	2022	Note	Note	2023	2022
0	0	Salgsinntekter	12	67 707 155	8 800 228
0	0	Leieinntekter	12	83 393 095	90 148 963
0	0	Salg av eiendom/eiendomsselskap		90 133 828	0
13 509 360	5 431 010	3 Inntekt på investering i datterselskap		0	0
0	0	Gevinst ved salg av datterselskap	12	0	0
13 509 360	5 431 010	Sum driftsinntekter	12	241 234 078	98 949 191
0	0	Varekostnad	4	18 390 433	3 769 965
-63 997	1 415 389	5 Tap ved salg av andeler		0	0
0	0	11 Lønnskostnad	11	24 735 453	20 038 797
3 904	46 858	1 Avskrivninger	1	13 130 627	12 961 893
0	0	Nedskrivninger	1	23 800 000	22 630 000
60 300 329	7 386 855	Andre driftskostnader	3, 15	52 744 877	82 551 449
60 240 236	8 849 102	Sum driftskostnad		132 801 390	141 952 103
-46 730 876	-3 418 092	Driftsresultat		108 432 688	-43 002 912
52 312 085	37 681 453	13 Finansinntekter	13	10 385 710	1 621 418
74 782 873	51 063 948	13 Finanskostnader	13	73 556 227	52 409 646
-69 201 664	-16 800 587	Ordinært resultat før skattekostnad		45 262 171	-93 791 140
0	0	14 Skattekostnad på ordinært resultat	14	0	0
-69 201 664	-16 800 587	Årsresultat		45 262 170	-93 791 140
Overføringer					
0	0	Utbytte			
0	0	Avsatt konsernbidrag			
-69 201 664	-16 800 587	Avsatt til/fra annen EK			
-69 201 664	-16 800 587	Sum overføringer	9		



Fortuna Estate AS

BALANSE PR. 31.12.

Morselskap			Konsern				
2023	2022	Note	EIENDELER	Note	2023	2022	
0	0		Forskning og utvikling		0	0	
0	0		Utsatt skattefordel	14	0	0	
0	0		Goodwill		0	0	
0	0		Sum immaterielle eiendeler		0	0	
0	0		Tomter, bygninger og annen fast eiendom	1	794 464 605	783 829 087	
0	0		Maskiner og anlegg	1	222 722	416 208	
0	3 904	1	Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner o.l.	1	83 249	382 540	
0	3 904		Sum varige driftsmidler		794 770 577	784 627 835	
298 150 255	250 645 410	2	Investeringer i datterselskap		0	0	
30 966 113	30 966 113	2	Investeringer i annet foretak i samme konsern		0	0	
747 458 843	728 051 427	3	Lån til foretak i samme konsern		0	0	
10 000	10 000		Investering i aksjer og andeler		10 000	10 000	
0	0	3	Lån til eier	3	0	0	
0	0		Andre fordringer	3	202 860	8 250 269	
1 076 585 211	1 009 672 950		Sum finansielle anleggsmidler		212 860	8 260 269	
1 076 585 211	1 009 676 854		SUM ANLEGGSMIDLER		794 983 437	792 888 103	
0	0		Varebeholdning	4,5	252 062 418	141 216 985	
0	0		Kundefordringer	3, 6	9 126 297	19 117 270	
0	0		Periodisert salgsinntekt prosjekt		0	0	
16 694 000	16 694 000	5	Fordringer mot BRL		0	0	
0	0	3	Kortsiktige fordringer konsern		0	0	
1 300 061	773 140		Andre fordringer		28 952 121	2 801 227	
17 994 061	17 467 140		Sum fordringer		38 078 418	21 918 497	
2 705 710	1 173 302		Bankinnskudd, kontanter o.l.	8	3 548 374	2 322 268	
20 699 771	18 640 442		SUM OMLØPSMIDLER		293 689 210	165 457 750	
1 097 284 982	1 028 317 296		SUM EIENDELER		1 088 672 647	958 345 853	



Fortuna Estate AS

BALANSE PR. 31.12.

Morselskap				Konsern			
2023	2022	Note	EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2023	2022	
200 000	200 000	10	Aksjekapital	10	200 000	200 000	
17 856 091	17 856 091		Overkurs		17 856 091	17 856 091	
0	0		Annen innskutt egenkapital		0	0	
18 056 091	18 056 091		Sum innskutt egenkapital		18 056 091	18 056 091	
0	0		Fond for vurderingsforskjeller		0	0	
-35 647 378	31 369 679		Annen egenkapital / konsernets fonds		-155 702 017	-208 846 510	
-35 647 378	31 369 679		Sum opptjent egenkapital		-155 702 017	-208 846 510	
-17 591 287	49 425 770	9	SUM EGENKAPITAL	9, 18	-137 645 926	-190 790 419	
0	0		Pensjonsforpliktelser		0	0	
0	0	14	Utsatt skatt	14	0	0	
0	0		Andre avsetninger for forpliktelser		0	0	
0	0		Sum avsetninger for forpliktelser		0	0	
683 612 484	702 746 147	7	Gjeld til kredittinstitusjoner	8	939 387 271	898 069 314	
181 735 830	90 317 121	3	Gjeld til foretak i samme konsern		0	0	
146 962 888	126 735 311	3, 8	Øvrig langsiktig gjeld	3, 7	147 591 595	127 779 206	
1 012 311 202	919 798 579		Sum annen langsiktig gjeld		1 086 978 867	1 025 848 520	
3 686 857	13 016 636		Gjeld til kredittinstitusjoner	7	3 717 218	13 016 636	
51 988 600	0	3	Gjeld til foretak i samme konsern		0	0	
10 233 632	5 000 000	7	Øvrig kortsiktig lån	7	10 233 632	5 000 000	
7 840 318	8 198 670	3	Leverandørgjeld	3	45 655 390	50 218 779	
0	0	14	Betalbar skatt	14	0	0	
0	0		Skyldige offentlige avgifter		26 037 938	8 305 720	
0	0		Utbytte		0	0	
28 815 660	32 877 641		Annen kortsiktig gjeld	3	53 695 529	46 746 617	
102 565 067	59 092 947		Sum kortsiktig gjeld		139 339 706	123 287 752	
1 114 876 269	978 891 526		SUM GJELD		1 226 318 573	1 149 136 272	
1 097 284 982	1 028 317 296		SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 088 672 647	958 345 853	

Oslo, 08. april 2025

Leif Botolf Hesle
Styrets leder



Fortuna Estate AS

KONTANTSTRØMOPPSTILLING

Morselskap			Konsern	
2023	2022		2023	2022
		Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter		
-69 201 664	-16 800 587	Resultat før skattekostnad	45 262 171	-93 791 140
0	0	Periodens betalte skatt	0	0
0	-1 282 062	Tap/gevinst ved salg av aksjer	0	-1 282 062
0	0	Tap/gevinst ved salg av driftsmidler	0	0
3 904	46 858	Resultatførte avskrivninger	13 130 627	12 961 893
0	0	Resultatførte nedskrivninger	23 800 000	22 630 000
0	0	Netto regnskapsmessig prosjektperiodisering	0	1 246 463
0	0	Resultatført nedskrivning lager	0	0
-100 000	150 000	Resultatført opp-/nedskrivning aksjer	0	0
0	0	Resultatført endring nedskrivning fordring	0	0
0	0	Endring i varelager (eksl. resultatføring prosjekt)	-110 845 433	-21 231 666
0	0	Endring gjenstående oppgjør for solgte BRL andeler	0	0
0	0	Endring i kundefordringer	9 990 973	-5 641 829
-358 352	3 681 500	Endring i leverandørgjeld	-4 563 390	27 467 442
52 667 542	27 877 909	Endring i andre tidsavgrensningsposter	-12 744 813	25 737 646
-16 988 570	13 673 618	Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	-35 969 865	-31 903 253
		Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter		
0	0	Innbetalinger forskudd ved salg av BRL andeler / leiligheter	0	0
0	0	Innbetalinger ved salg av driftsmidler	0	0
-47 404 845	0	Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler og erverv av eiendomsselskaper	-19 868 590	-10 194 025
0	5 740 000	Innbetalinger ved salg av aksjer og andeler i andre foretak	0	5 740 000
0	0	Utbetalinger v..stiftelser, kjøp av aksjer/andeler i andre foretak	0	0
0	-2 261 767	Netto endring fordringer mot BRL	0	0
68 928 056	-49 891 574	Netto endring gjeld/fordringer konsernselskap	0	0
21 523 211	-46 413 341	Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	-19 868 590	-4 454 025
		Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter		
-28 463 442	26 809 320	Netto konstantstrøm v/ nedbetaling / opptak gjeld til kredittinstitusjoner	32 018 539	23 939 219
20 227 577	26 112 936	Innbetalinger ved opptak av øvrig langsiktig gjeld	19 812 389	26 956 831
5 233 632	0	Innbetalinger ved opptak av øvrig kortsiktig lån	5 233 632	0
0	-20 296 858	Utbetaling ved utlån til eier	0	-20 296 858
0	0	Utbetalinger ved nedbetaling av øvrig langsiktig gjeld	0	0
0	0	Utbetalinger ved nedbetaling av øvrig kortsiktig lån	0	0
-3 002 233	32 625 398	Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	57 064 561	30 599 192
1 532 408	-114 325	Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter	1 226 106	-5 758 086
1 173 302	1 287 627	Beholdning ved periodens begynnelse	2 322 268	8 080 354
2 705 710	1 173 302	Beholdning ved periodens slutt	3 548 374	2 322 268

*Kontanteffekter ved investering i eiendomsselskaper er i konsernkolonnen presentert som utbetaling ved kjøp av driftsmidler.



KONSERNET FORTUNA ESTATE AS

REGNSKAPSPRINSIPPER

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapskikk.

Bruk av estimater

Utarbeidelse av regnskaper i samsvar med regnskapsloven krever bruk av estimater. Videre krever anvendelse av selskapets regnskapsprinsipper at ledelsen må utøve skjønn. Områder som i stor grad inneholder slike skjønsmessige vurderinger, høy grad av kompleksitet, eller områder hvor forutsetninger og estimater er vesentlige for årsregnskapet, er beskrevet i notene.

Aksjer i datterselskap

Datterselskaper er selskaper der morselskapet har kontroll, og dermed bestemmende innflytelse på enhetens finansielle og operasjonelle strategi, normalt ved å eie mer enn halvparten av den stemmeberettigede kapitalen.

Regnskapsprinsipper for aksjer i datterselskaper

Kostmetoden brukes som prinsipp for investeringer i datterselskaper i selskapsregnskapet. Kostprisen økes når midler tilføres ved kapitalutvidelse, eller når det gis konsernbidrag til datterselskap. Mottatte utdelinger resultatføres i utgangspunktet som inntekt. Utdelinger som overstiger andel av opptjent egenkapital etter kjøpet føres som reduksjon av anskaffelseskost. Utbytte/konsernbidrag fra datterselskap regnskapsføres det samme året som datterselskapet avsetter beløpet. Utbytte fra andre selskaper regnskapsføres som finansinntekt når utbyttet er vedtatt.

Konsolideringsprinsipper

Datterselskaper blir konsolidert fra det tidspunkt kontrollen er overført til konsernet (oppkjøpstidspunktet).

I konsernregnskapet erstattes posten aksjer i datterselskap med datterselskapets eiendeler og gjeld. Konsernregnskapet utarbeides som om konsernet var én økonomisk enhet. Transaksjoner, urealisert fortjeneste og mellomværende mellom selskapene i konsernet elimineres.

Kjøpte datterselskaper regnskapsføres i konsernregnskapet basert på morselskapets anskaffelseskost. Anskaffelseskost tilordnes identifiserbare eiendeler og gjeld i datterselskapet, som oppføres i konsernregnskapet til virkelig verdi på oppkjøpstidspunktet. Eventuell merverdi ut over hva som kan henføres til identifiserbare eiendeler og gjeld, balanseføres som goodwill. Goodwill behandles som en residual og balanseføres med den andelen som er observert i oppkjøpstransaksjonen. Merverdier i konsernregnskapet avskrives over de oppkjøpte eiendelenes forventede levetid.

Ved salg av aksjeselskap føres nettogevinsten som salgsinntekt.

Leieinntekter og salg av tjenester

Tjenestesalg inntektsføres i takt med oppjeningstiden. Leieinntekter og fakturerte felleskostnader inntektsføres over leieperioden.

Anleggskontrakter

Arbeid under utførelse knyttet til fastpriskontrakter med lang tilvirkningstid vurderes etter løpende avregnings metode. Fullførelsesgraden beregnes som påløpte kostnader i prosent av forventet totalkostnad. Totalkostnaden revurderes løpende. For prosjekter som forventes å gi tap, kostnadsføres hele det beregnede tapet umiddelbart.

I balansen er opptjent ikke fakturerte inntekter medtatt under kundefordringer. Forskuddsfakturert produksjon er medtatt under annen kortsiktig gjeld.

Egenregiprosjekter

I egenregiprojekter hvor byggeprosessen er påbegynt og en vesentlig del av prosjektet er solgt foretas det inntektsføring av resultat basert på forventet sluttresultat og salgsgrad i prosjektet.

Klassifisering av balanseposter

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk klassifiseres som anleggsmidler. Eiendeler som er tilknyttet varekretslopet klassifiseres som omløpsmidler. Fordringer for øvrig klassifiseres som omløpsmidler hvis de skal tilbakebetales innen ett år. For gjeld legges analoge kriterier til grunn. Første års avdrag på langsiktige fordringer og langsiktig gjeld klassifiseres likevel ikke som omløpsmiddel og kortsiktig gjeld.

Anskaffelseskost

Anskaffelseskost for eiendeler omfatter kjøpesummen for eiendelen, med fradrag for bonuser, rabatter og lignende, og med tillegg for kjøpsutgifter (frakt, toll, offentlige avgifter som ikke refunderes og eventuelle andre direkte kjøpsutgifter). Ved kjøp i utenlandsk valuta balanseføres eiendelen til kursen på transaksjonstidspunktet, men til teminkursen ved bruk av terminkontrakt.

For varige driftsmidler og immaterielle eiendeler omfatter anskaffelseskost også direkte utgifter for å klargjøre eiendelen for bruk, for eksempel utgifter til testing av eiendelen.

Renter knyttet til tilvirkning av anleggsmidler balanseføres.

Varige driftsmidler

Tomter avskrives ikke. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært til restverdi over driftsmidlenes forventede utnyttbare levetid. Vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader. Påkostninger og forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet. Skillet mellom vedlikehold og påkostning/forbedring regnes i forhold til driftsmidlets stand på anskaffelsestidspunktet.

Leide (leasede) driftsmidler balanseføres som driftsmidler hvis leiekontrakten anses som finansiell.

Nedskrivning av anleggsmidler

Ved indikasjon om at balanseført verdi av et anleggsmiddel er høyere enn virkelig verdi, foretas det test for verdifall. Testen foretas for det laveste nivå av anleggsmidler som har selvstendige kontantstrømmer. Hvis balanseført verdi er høyere enn både salgsverdi og gjenvinnbart beløp (nåverdi ved fortsatt bruk/eie), foretas det nedskrivning til det høyeste av salgsverdi og gjenvinnbart beløp.

Tidligere nedskrivninger, med unntak for nedskrivning av goodwill, reverseres hvis forutsetningene for nedskrivningen ikke lenger er til stede.



Fordringer

Kundefordringer føres opp i balansen etter fradrag for avsetning til forventede tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuell vurdering av fordringene og en tilleggsavsetning som skal dekke øvrige påregnelige tap.

Andre fordringer, både omløpsfordringer og anleggsfordringer, føres opp til det laveste av pålydende og virkelig verdi. Virkelig verdi er nåverdien av forventede framtidige innbetalinger. Det foretas likevel ikke neddiskontering når effekten av neddiskontering er uvesentlig for regnskapet. Avsetning til tap vurderes på samme måte som for kundefordringer.

Gjeld

Gjeld, med unntak for enkelte avsetninger for forpliktelser, balanseføres til nominelt gjeldsbeløp.

Garantiarbeider/reklamasjoner

Garantiarbeider/reklamasjoner knyttet til avsluttede salg vurderes til antatt kostnad for slikt arbeid. Estimert beregnes med utgangspunkt i historiske tall for garantiarbeider.

Pensjoner

Innskuddsplaner

Ved innskuddsplaner betaler selskapet innskudd til et forsikringselskap. Selskapet har ingen ytterligere betalingsforpliktelse etter at innskuddene er betalt. Innskuddene regnskapsføres som lønnskostnad.

AFP-ordningen er en usikret ytelsesbasert flerforetaksordning. En slik ordning er reelt en ytelsesplan, men behandles regnskapsmessig som en innskuddsplan som følge av at ordningens administrator ikke gir tilstrekkelig informasjon til å beregne forpliktelsen på en pålitelig måte.

Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt beregnes på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt eventuelt ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet. Oppføring av utsatt skattefordel på netto skattereduserende forskjeller som ikke er utlignet og underskudd til fremføring, begrunnes med antatt fremtidig inntjening. Utsatt skatt og skattefordel som kan balanseføres oppføres netto i balansen.

Skattereduksjon ved avgitt konsernbidrag, og skatt på mottatt konsernbidrag som føres som reduksjon av balanseført beløp på investering i datterselskap, føres direkte mot skatt i balansen (mot betalbar skatt hvis konsernbidraget har virkning på betalbar skatt, og mot utsatt skatt hvis konsernbidraget har virkning på utsatt skatt). Utsatt skatt både i selskapsregnskapet og i konsernregnskapet regnskapsføres til nominelt beløp.

Kontantstrømoppstilling

Kontantstrømoppstillingen utarbeides etter den indirekte metoden. Kontanter og kontantekvivalenter omfatter kontanter, bankinnskudd og andre kortsiktige likvide plasseringer, som umiddelbart og med uvesentlig kursrisiko kan konverteres til kjente kontantbeløp og med gjenværende løpetid mindre enn tre måneder fra anskaffelsesdato.

Note 1 Varige driftsmidler

Mørselskapet	Bil	Sum
Anskaffelseskost 01.01.	234 293	234 293
Anskaffelseskost 31.12.	234 293	234 293
Akkumulerte avskrivninger 31.12.	234 293	234 293
Balanseført verdi 31.12.	0	0
Årets avskrivninger	3 904	3 904
Forventet økonomisk levetid	5 år	
Avskrivningsplan	Lineær	

Konsernet	Bygninger, tomter*	Anlegg u/ utførelse**	Driftsløsøre, biler og maskiner	Sum
Anskaffelseskost 01.01.	974 354 963	15 651 118	4 176 437	994 182 518
Tilgang	14 158 291	5 710 299	0	19 868 590
Avgang	18 445 265	1 651 323	0	20 096 588
Anskaffelseskost 31.12.	970 067 989	19 710 094	4 176 437	993 954 520
Akkumulerte avskrivninger 31.12.	148 883 478	0	3 870 465	152 753 943
Akkumulerte nedskrivninger 31.12.***	46 430 000	0	0	46 430 000
Balanseført verdi 31.12.	774 754 511	19 710 094	305 972	794 770 577
Årets avskrivninger	12 637 108	0	493 519	13 130 627
Årets nedskrivninger	23 800 000	0	0	23 800 000
Forventet økonomisk levetid	25 -50 år		3-10 år	
Avskrivningsplan	Lineær		Lineær	

*Her inngår leietakertilpasninger og tekniske anlegg. I tillegg inngår også konsernets merverdier på tomter og bygninger. Der merverdier på eiendommer er knyttet til bygg er disse gjenstand for avskrivning over 50 år som et generelt prinsipp. Merverdier knyttet til tomt er ikke avskrevet. Se note 2 for ytterligere info om prinsippene og avgrensningene som er lagt til grunn ved beregning av konsernets merverdier.

Avganger bygg og tomt er knyttet til salg av datterselskaper med eiendom, netto gevinst ved avgang fremkommer som driftsinntekt i konsernregnskapet.

** Anlegg u/ utførelse består av diverse byggetiltak på konsernets eiendommer som ved utløp av regnskapsåret ikke er fullstendig ferdigstilt.

*** Det er foretatt nedskrivninger av konsernets merverdier for eiendommer der virkelig verdi er lavere enn innregnet verdi i konsernregnskapet.

Nedskrivninger kan på senere tidspunkt reverseres når virkelig verdi er høyere enn innregnet verdi.



Note 2 Datterselskap, tilknyttet selskap og felleskontrollert virksomhet

	Forretnings-kontor	Eier- og		Resultat siste år	Balansført verdi i mdr
		stemmeandel	Egenkapital siste år		
<i>Konsernselskaper</i>					
Vogtsgate 17 AS	Oslo	100 %	-1 070 443	-542 449	100 000
Nygården AS	Oslo	100 %	-225 984	-131 435	200 000
Thorvald Meyersgate 68 AS *	Oslo	100 %	2 212 176	-320 227	9 431 660
Skippergaten 18 Holding AS *	Oslo	100 %	107 133 828	93 096 357	17 000 000
Skippergaten 18 AS **	Oslo	100 %	4 317 751	-399 758	-
Skippergaten 20 Næring AS **	Oslo	100 %	87 588	4 523	-
Mariboestgt. 16 AS *	Oslo	99 %	-13 712 726	-4 623 231	-
Eikenga 25 AS *	Oslo	100 %	2 678 810	1 240 851	62 294 581
Ullevålsveien 114 Holding AS	Oslo	100 %	124 430	2 179 665	130 000
Ullevålsveien 114 AS ***	Oslo	100 %	-2 304 482	-912 615	-
Ullevålsveien 114 Næring 1 AS ***	Oslo	100 %	-234 081	-129 418	-
Ullevålsveien 114 Næring 2 AS ***	Oslo	100 %	-229 218	-128 350	-
Ullevålsveien 114 Næring 3 AS ***	Oslo	100 %	-228 870	-128 518	-
Ullevålsveien 114 Næring Parkering AS ***	Oslo	100 %	-214 507	-143 781	-
Ulven Eiendom Holding AS	Oslo	100 %	-17 931 837	-14 820 942	1 455 013
SEV 2 AS ****	Oslo	100 %	11 468 591	736 767	-
SEV 4 AS ****	Oslo	100 %	1 226 126	1 298 436	-
SEV 6 AS ****	Oslo	100 %	-10 702 654	-517 780	-
Kheops ANS *****	Oslo	100 %	-892 484	-171 265	-
Short Stay Apartments AS	Oslo	100 %	-36 451 954	-158 265	-
Right Size AS	Oslo	100 %	42 912 243	-285 317	109 750
Delbekktoppen Hyttegrend AS	Oslo	100 %	-857 914	-329 056	-
Darressgate 1 AS	Oslo	100 %	2 360 937	-166 475	100 000
Slottsbygg AS	Oslo	100 %	-60 585 182	224 980	-
Tvetenveien 32 KS *	Oslo	100 %	21 510 796	4 387 416	30 966 113
Nesbruveien 73-77 AS *	Oslo	100 %	-25 140 498	-3 932 352	30 000
Lienga 6-8 AS	Oslo	100 %	-7 418 713	-2 622 720	29 679 706
Rovenveien 125 AS *	Oslo	100 %	-6 071 453	-511 142	351 536
ANS Tvetenveien 32	Oslo	100 %	-1 152 564	-518 781	-
Moengvegen 6 AS *	Oslo	100 %	-10 486 324	-2 947 041	30 000
Moengvegen 8 AS *	Oslo	100 %	-1 472 702	-562 755	155 000
Moengvegen 10 AS *	Oslo	100 %	-921 260	-340 130	30 000
Siggerudveien 615 og 617 AS	Oslo	100 %	-795 822	-271 591	30 000
Vaset Alpingrend AS	Oslo	100 %	-2 413 412	-1 167 103	30 000
Sommervoll Hyttegrend AS	Oslo	100 %	-1 140 049	-540 455	65 820
Oyeren Brygge AS	Oslo	100 %	-307 482	-187 406	30 000
Cat 7 Eiendomsinvest AS *	Oslo	100 %	-10 771 482	-13 757 443	341 528
H & S Eiendom AS *****	Oslo	100 %	405 036	217 049	-
Prinsessealleen 1 AS	Oslo	100 %	7 885 665	484 003	82 409 185
Thorvald Meyers Gate 66 AS	Oslo	100 %	5 220 884	399 078	46 830 766
Utsiktsgården AS	Oslo	100 %	21 947 547	25 720 734	47 304 845
F.U.H.P. Gornik Mountain Resort *****	Rogoźnik, Polen	100 %	-1 350 830	-503 893	10 865
Sum					329 116 368

* Aksjene/selskapsandelen er pantsatt som sikkerhet for gjeld i morselskapet

** Datterselskaper av Skippergaten 18 Holding AS

*** Datterselskaper av Ullevålsveien 114 Holding AS

**** Datterselskaper av Ulven Eiendom Holding AS, aksjene er pantsatt som sikkerhet for gjeld i morselskapet

***** Eiet 99% av Skippergaten 18 AS

***** Datterselskap av Cat 7 Eiendomsinvest AS

***** Resultatposter er innregnet til smittkurs NOK/PLN. Balanseposter er presentert til sluttkurs NOK/PLN.

Datterselskap og øvrige helheide virksomheter er konsolidert i konserntallene. I tilfeller der historisk kjøpesum aksjer overstiger egenkapital på kjøpstidspunktet er det for eiendomselskapene i konsernet beregnet en merverdi som er tillagt bokførte verdier på bygg og tomt på konsernivå. Der de virkelige verdiene på eiendommen i hovedsak er knyttet til bygget og utleieverdien, er identifiserte merverdier tillagt bygg og avskrevet. Se note 1 for ytterligere omtale.



Note 3 Transaksjoner og mellomværender med konsern og nærstående

Morselskaps transaksjoner med konsernselskaper fremgår med beløp av note 13 (renter på mellomværender). Det er inntektsført samlet kr. 13 509 360, brutto i konsernbidrag fra datterselskap i regnskapsåret. Konsernbidrag er innregnet som driftsinntekt i morselskapet og inngår i langsiktige konsernfordringer.

Det er videre følgende mellomværender med konsernselskaper i morselskaps regnskap:

	2023	2022
Langsiktige fordringer	747 458 843	728 051 427
Kortsiktige fordringer	0	0
Langsiktig gjeld	181 735 830	90 317 121
Kortsiktig gjeld	51 988 600	0

Det er ikke avtalt nedbetalingsplan for langsiktige konsernmellomværender og alle konsernmellomværender rentebelastes årlig med en rentesats på 7,0 % p.a i 2023.

Inkludert i posten øvrig langsiktig gjeld for selskapet og konsernet er kr. 147 791 595 gjeld til nærstående konsern. Konsernet har videre kr. 2 442 870 i fordringer mot nærstående konsern som inngår i posten andre kortsiktige fordringer. Av konsernets kundefordringer er kr. 2 965 806 mot nærstående konsern, og leverandørgjeld mot nærstående konsern utgjør til sammen kr. 17 620 pr. 31.12.23.

Transaksjoner og mellomværender med eier

Konsernet har inngått en avtale med eier og styreleder der konsernet leier en eiendom for kr 4 602 971 i årsløse iht. til siste prisjustering. Avtalen er til markedspris for leieobjektet og konsernet videreutleier eiendommen til eksterne leietakere. Leien avregnes årlig mot eiers tilgodehavende mot kousemet. Videre kjøper eier byggetjenester og vaktmestertjenester av konsernselskap, prisingen av disse tjenestene skjer på markedsmessige vilkår.

Mellomregning med eier per 31.12.2023 utgjør for Fortuna Estate AS og konsernet, en gjeld til eier på kroner 18 026 675. Gjeldsbeløpet inngår i regnskapslinjen *Annen kortsiktig gjeld*.

Note 4 Varebeholdning

Konsernets bokførte varebeholdning består av følgende poster:	2023	2022
Tomt og prosjektering - ikke påbegynt byggeprosjekt	148 673 032	123 522 985
Pågående byggeprosjekt Mariboegate 14/16	21 607 192	21 607 192
Nedskrivning pågående byggeprosjekt	-3 616 591	-3 913 192
Pågående prosjekt salg av borettslagsleiligheter, Skippertaten 18 Holding AS	85 398 785	0
Sum	252 062 418	141 216 985
Varebeholdning vurdert til anskaffelseskost	234 071 817	123 522 985
Varebeholdning vurdert til virkelig verdi	17 990 601	17 694 000
Sum	252 062 418	141 216 985

Pågående byggeprosjekt Mariboegate 14/16 består av 2 leiligheter og 2 garasjeplasser i tilknytning til boligprosjektet, som er ferdigstilt, men ikke solgt. Varebeholdning som er vurdert til anskaffelseskost er et ikke påbegynt byggeprosjekt, samt borettslagsleiligheter som ikke er solgt per 31.12.2023. Varekostnad er kostpris på borettslagsleiligheter som er solgt.

Note 5 Fordringer mot BRL

Balansposter morselskap	2023	2022
Fordringer mot BRL knyttet til oppføring bygg	24 755 740	24 755 740
Avsetning til tap	-8 061 740	-8 061 740
Sum fordring knyttet til prosjekt	16 694 000	16 694 000

Det er foretatt en avsetning til tap på de gjestående fordringer mot BRL, basert på estimert resterende salgsverdi av de to siste leilighetene. Morselskaps regnskapsposter knyttet til salg av BRL andeler er reversert i konserntallene og presenteres som del av varebeholdningen, se note 4.



Note 6 Kundefordringer

Morselskapet		Kundefordringer	Konsernet	
2023	2022		2023	2022
0	0	Kundefordringer til pålydende	9 230 491	5 387 408
0	0	Kundefordringer nærstående konsern	2 965 806	17 234 862
0	0	Avsetning til tap på kundefordringer	-3 070 000	-3 505 000
0	0	Kundefordringer i balansen	9 126 297	19 117 270

Note 7 Gjeld, sikkerhetsstillelser og forfall

Morselskapet		Gjeld med forfall senere enn 5 år	Konsernet	
2023	2022		2023	2022
118 900 000	143 229 650	Gjeld til kredittinstitusjoner	168 658 346	193 709 302
146 962 888	126 735 311	Øvrig langsiktig gjeld	147 591 595	126 935 311
265 862 888	269 964 961	Sum	316 249 941	320 644 613
Gjeld sikret ved pant				
683 612 484	702 746 148	Langsiktig gjeld til kredittinstitusjon	939 387 271	898 069 315
3 686 857	13 016 636	Kortsiktig gjeld til kredittinstitusjon	3 717 218	13 016 636
0	0	Øvrig langsiktig gjeld	0	0
10 233 632	5 000 000	Øvrig kortsiktig lån	10 233 632	5 000 000
697 532 973	720 762 784	Sum	953 338 121	916 085 951
<i>Balansført verdi av pantsatte eiendeler:</i>				
0	0	Eiendommer i konsernet	757 966 652	753 998 850
0	3 904	Transportmidler / biler	236 169	418 969
103 415 418	103 415 418	Aksjer	0	0
0	0	Varelager / prosjekt	251 765 817	141 216 985
0	0	Kundefordringer	2 507 683	8 340 129
0	0	Bankmidler	0	378 523
103 415 418	103 419 322	Sum	1 012 476 322	904 353 456

Morselskapet har i tillegg kausjonert for låneforhold i noen av datterselskapene begrenset oppad til MNOK 85

I tillegg til factoringpant etablert i forvalterselskapet i konsernet er det også factoringpant for kundefordringer i 5 av eiendomsselskapene i konsernet som ytterligere sikkerhet for diverse lån i morselskapet og konsernet. Samlet er pantstillelser av kundefordringer i disse selskapene er begrenset oppad til MNOK 80.

En av konsernets eiendommer er pantsatt som sikkerhet for banklån i nærstående konsern. Videre er deler av konsernets gjeld til kredittinstitusjon også sikret med pant i eiendom og aksjer som pr. 31.12.21 ble solgt til nærstående konsern.



Note 8 Bundne bankinnskudd

Det er følgende bundne midler inkludert i konsernets *bankinnskudd*

	2023	2022
Skattetreksmidler	276 533	255 567
Cash covenant jf. avtale långiver	0	0
Sum bundne midler	276 533	255 567

Note 9 Egenkapital

Morselskapet

	Aksjekapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital pr. 01.01.	200 000	17 856 091	31 369 679	49 425 770
Korrigerings av feil tidligere år*			2 184 607	2 184 607
Årets resultat			-69 201 664	-69 201 664
Egenkapital 31.12.	200 000	17 856 091	-35 647 378	-17 591 287

* Det er i 2023 foretatt korrigerings av tidligere års resultatteffekt. Feil i en mellomregning med advokat ifm oppgjør av avsluttet tvist har gitt en inntekt, som er ført mot egenkapitalen.

Konsernet

	Aksjekapital	Overkurs	Konsernets fonds	Sum
Egenkapital 01.01.	200 000	17 856 091	-208 846 510	-190 790 419
Korrigerings av feil tidligere år* (se over)			2 184 607	2 184 607
Andre egenkapitalendringer**			5 822 788	5 822 788
Årets resultat			45 262 170	45 262 170
Omregningsdifferanser***			-125 072	-125 072
Egenkapital 31.12.	200 000	17 856 091	-155 702 017	-137 645 926

** Konsernet har i 2023 fisjonert ut datterselskaper og omorganisert et underkonsern, som har medført en endring, som er ført mot egenkapital i konsern.

*** Konsernet ervervet i 2021 et utenlandsk datterselskap. Datterselskapet er innregnet med smittkurs i resultatet og sluttkurs i balansen. Beregnet omregningsdifferanse er postert mot egenkapitalen, på konsernivå.

Note 10 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen på kr. 200 000 består av 2 000 aksjer á kr. 100. Alle aksjer har like rettigheter.

Oversikt over aksjonærene 31.12.

	Antall	Eierandel
Leif Hesle (styrets leder)	2 000	100,0 %
Sum	2 000	100,0 %



Note 11 Lønnskostnader, antall ansatte, godtgjørelser, lån til ansatte mm.

Morselskapet		Konsernet		
2023	2022	Lønnskostnader	2023	2022
0	0	Lønn og godtgjørelser	21 222 729	21 737 370
0	0	Arbeidsgiveravgift	3 128 845	3 149 076
0	0	Pensjonskostnader	470 726	414 765
0	0	Andre ytelser	123 603	338 593
0	0	Lønnskostnader aktivert*	-210 450	-5 601 008
0	0	Sum	24 735 453	20 038 797
0	0	Gjennomsnittlig antall årsverk	34	36

*Ansatte i konsemselskapet Right Size AS har levert byggetjenester til konsernets byggeprosjekter. Det er også gjort arbeid på deler av eiendomsmassen i konsernet for øvrig, og en del av årets arbeid gjelder oppgraderinger og påkostninger på eiendommene. Interimforfjeningen i forbindelse med arbeid utført av konsernets egne ansatte er eliminert i konserntallene fra bokført prosjekt/lager, samt bygg.

Ytelser til ledende personer:

	Styrets leder
Lønn	0
Styrehonorar	0
Sum	0

Styreleder har ikke bonusavtale, og heller ingen avtaler om godtgjørelse ved opphør av vervet.

Pensjoner og pensjonsordning:

Konsernet har en kollektiv pensjonsordning som omfatter alle ansatte. Ordningen er en innskuddsordning. Årets pensjonspremie, korrigert for eventuelle inntekter eller trekk på innskuddsfondet, er regnskapsført som pensjonskostnad.

Morselskapet har ikke ansatte og er følgelig ikke pliktig til å ha en pensjonsordning etter lov om OTP. Konsernets pensjonsordning tilfredstiller kravene i lov om obligatorisk tjenestepensjon.

	Konsernet	
	2023	2022
Årets premie til kollektiv ordning	470 726	414 765
Arbeidsgiveravgift	66 372	58 482
Sum netto pensjonskostnad	537 098	473 247

Kostnadsført godtgjørelse til revisor (bølep oppgitt ekskl. mva)

	Morselskap	Konsern
Lovpålagt revisjon	62 500	1 693 842
Annen revisjonsrelatert bistand	0	0
Andre attestasjonstjenester	0	0
Skatterådgivning (inkl. bistand med ligningspapirer)	0	0
Sum	62 500	1 693 842

Note 12 Virksomhetsområder

Konsernets driftsinntekter kan fordeles på følgende virksomhetsområder:

	2023	2022
Leieinntekter	83 393 095	90 148 963
Salg av eiendom/eiendomsselskap	90 133 828	0
Salg administrasjon, Forvaltnings-, bygge- og vaknemstertjenester	9 008 681	8 774 528
Salg leiligheter og borettslagsandeler	58 698 474	0
Øvrige salgsinntekter	0	25 700
Sum	241 234 078	98 949 191

Nær alle inntekter i konsernet svarer fra virksomhet i Norge, med unntak av en liten inntekt i datterselskapet i Polen.



Note 13 Spesifikasjon av finansinntekter og finanskostnader

Mørselskapet			Konsernet	
2023	2022		2023	2022
Finansinntekter				
52 230 306	36 160 023	Renteinntekt konsernselskaper	0	0
81 779	34 368	Andre renteinntekter	2 748 599	131 103
0	1 487 062	Andre finansinntekter	7 637 111	1 490 315
52 312 085	37 681 453	Sum	10 385 710	1 621 418
Finanskostnader				
-100 000	150 000	Opp- og nedskrivning aksjer	0	0
13 206 688	5 766 423	Rentekostnad til andre konsernselskaper	0	0
45 465 194	36 318 227	Rentekostnad lån	56 230 946	43 580 348
16 210 991	8 829 298	Andre rentekostnader	17 324 880	8 829 298
0	0	Andre finanskostnader	400	0
74 782 873	51 063 948	Sum	73 556 227	52 409 646

Note 14 Skatt

Beregning av utsatt skatt / utsatt skattefordel:

Mørselskapet			Konsernet	
2023	2022		2023	2022
Midlertidige forskjeller				
-61 419	-72 869	Anleggsmidler*	96 884 702	100 639 430
-98 325 936	-43 362 510	Omløpsmidler	-16 503 592	5 789 592
0	0	Gevinst og tapskonto	33 033 614	5 519 958
0	0	Avsetning forpliktelse	-383 309	-2 893 822
-98 387 355	-43 435 379	Netto midlertidige forskjeller	113 031 415	109 055 158
-99 904 503	-91 525 725	Underskudd til fremføring	-435 983 779	-411 162 315
-198 291 858	-134 961 104	Grunnlag for utsatt skatt /skattefordel (-)	-322 952 364	-302 107 157
-43 624 209	-29 691 443	Utsatt skatt / utsatt skattefordel (-)	-71 049 520	-66 463 575
43 624 209	29 691 443	Herav ikke balanseført utsatt skattefordel	71 049 520	66 463 575
0	0	Utsatt skatt /skattefordel (-), i balansen	0	0

Utsatt skattefordel er ikke er balanseført i morselskap eller konsern da det er usikkerhet rundt når denne vil komme til anvendelse. Estimert på en eventuell nåverdi av denne posten kan ikke måles på en pålitelig måte pr. 2023 og man har derfor valgt, etter det generelle forsiktighetsprinsipp og ikke presentere denne eiendelsposten i konsernregnskapet eller selskapsregnskapet

*Konsernet innregner ikke skatteposisjoner knyttet til merverdiar eiendom da det er forutsatt at eventuelle fremtidige salg av eiendommer vil skje ved salg av aksjene i eiendomsselskapet.

Grunnlag for skattekostnad, endring i utsatt skatt og betalbar skatt*

Mørselskapet			Konsernet	
2023	2022		2023	2022
Grunnlag for betalbar skatt				
-69 201 664	-16 800 587	Resultat før skattekostnad	45 262 171	-93 791 140
-7 638 449	56 618 514	Permanente forskjeller	-129 265 202	32 195 664
-76 840 113	39 817 927	Grunnlag for skattekostnad på årets resultat	-84 003 031	-61 519 766
54 951 975	-2 525 691	Endring i midlertidige forskjeller	-3 976 257	0
-21 888 138	37 292 236	Gr.lag for betalbar skatt i res.regnskapet	-87 979 288	-62 611 968
13 509 360	5 431 010	+/= Mottatt/avgitt konsernbidrag	0	0
-8 378 778	42 723 245	Skattepliktig inntekt	-87 979 288	-62 611 968
Spesifikasjon skattekostnad				
0	9 399 114	Betalbar skatt	0	0
0	-9 399 114	Endring utsatt skatt/skattefordel (benyttet fr.f bart underskudd)	0	0
0	0	Sum skattekostnad	0	0
Avstemming av årets skattekostnad				
-69 201 664	-16 800 587	Regnskapsmessig resultat før skattekostnad	45 262 171	-93 791 140
-15 224 366	-3 696 129	Beregnet skatt	9 957 678	-20 634 051
0	0	Skattekostnad i resultatregnskapet	0	0
15 224 366	3 696 129	Sum forskjell	-9 957 678	20 634 051
<i>Forskjell kan forklares av følgende:</i>				
-1 680 459	12 456 073	Skatt av permanente forskjeller	-28 438 344	7 083 046
13 932 766	-9 954 766	Endring i ikke bokført utsatt skattefordel	4 585 946	0
2 972 059	1 194 822	Skatt av konsernbidrag	13 894 721	13 551 005
15 224 366	3 696 129	Sum forklart differanse	-9 957 678	20 634 051



Note 15 Vesentlige leieavtaler

Alle konsernterne leiekostnader og leieinntekter er eliminert i konserntallene. Konsernet eier selv lokalene der man har hovedkontor.

Konsernet har inngått en leieavtale med eier av konsernet / styreleder, knyttet til eiendommen Darresgate 1. Konsernet betaler en fast årsleie på kroner 4 602 971. Leiebeløpet indeksreguleres årlig. Se også not 3.

Note 16 Pågående tvister

Konsernet har tvist mot et enkeltpersonforetak, vedrørende fakturering for oppstillingsplass, som ble leiet. Fortuna Estate bestrider leiebeløpets størrelse. Saken skal opp i tingretten, og beløpet er uavklart.

Konsernselskapet Slottsbygg AS har en pågående sak med Skatteetaten vedrørende merverdiavgifts-fradrag på en kreditnota til et søsterselskap. I det avlagte regnskapet er merverdiavgifts-fradraget fjernet, og det er gjort en avsetning for straffeskatt som Skatteetaten har varslet. Saken er ikke avklart ved avleggelsen av regnskapet for 2023.

Note 17 Fortsatt drift

Konsernets samlede gjeldsforpliktelser overstiger balanseførte eiendeler med kroner 137 645 926 pr. 31.12.23. Både konsernregnskapet og morselskapets regnskap er avlagt under forutsetning om fortsatt drift. Det vises til ytterligere omtale i konsernets årsberetning.



Til generalforsamlingen i Fortuna Estate AS

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Fortuna Estate AS som viser et underskudd i selskapsregnskapet på kr 69 201 664 og et overskudd i konsernregnskapet på kr 45 262 170.

Årsregnskapet består av:

- selskapsregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper, og
- konsernregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav,
- gir selskapsregnskapet 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 med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge, og
- gir konsernregnskapet et rettviseende bilde av konsernets finansielle stilling per 31. desember 2023 og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av selskapet og konsernet 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

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlige for informasjonen i årsberetningen. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke informasjonen i årsberetningen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese årsberetningen. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom årsberetningen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt informasjon i årsberetningen ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom årsberetningen fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

IHS Revisjon AS

Lysaker Torg 2, 1366 Lysaker
Telefon 67 150 600

E-post: post@ihsrevisjon.no
Web: www.ihsregnskap.no

Org. nr. 920 206 611 MVA
Bank: 1506 01 00737



Basert på kunnskapen vi har opparbeidet oss i revisjonen, mener vi 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 regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik internkontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskapets og konsernets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon.

Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutninger som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:

<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

Andre Forhold

Selskapets årsregnskap er avlagt etter utløpet av lovens frist for avleggelse av årsregnskap

Lysaker, 08.04.2025

IHS Revisjon AS

Inge Stikholmen
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)