



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

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: Tina Bisseth Johanssen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 05.01.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020

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

Brønnøysundregistrene, 09.10.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Gevinst ved salg av datterselskap	2, 13	4 142 166	0
Sum inntekter		4 142 166	
Kostnader			
Lønnskostnad	12, 14	1 141 000	1 141 000
Avskrivninger	1	46 859	48 551
Andre driftskostnader	3, 6, 16, 17	39 087 244	59 093 060
Tap ved salg av andeler	6	12 512 510	0
Sum kostnader		52 787 613	60 282 611
Driftsresultat		-48 645 447	-60 282 611
Finansinntekter og finanskostnader			
Finansinntekter	3,14	35 998 096	23 540 730
Sum finansinntekter		35 998 096	23 540 730
Finanskostnader	14	35 969 357	31 170 613
Sum finanskostnader		35 969 357	31 170 613
Netto finans		28 739	-7 629 883
Ordinært resultat før skattekostnad		-48 616 708	-67 912 494
Skattekostnad på ordinært resultat	15	0	0
Ordinært resultat etter skattekostnad		-48 616 708	-67 912 494
Årsresultat		-48 616 708	-67 912 494
Overføringer og disponeringer			
Avsatt til/fra annen EK		-48 616 708	-67 912 493
Sum overføringer og disponeringer		-48 616 708	-67 912 493



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner o.l.	1	97 622	144 481
Sum varige driftsmidler		97 622	144 481
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	2,7	121 177 246	122 063 531
Investering i annet foretak i samme konsern	2,7	30 966 113	31 141 113
Lån til foretak i samme konsern	3	527 098 263	421 489 023
Investering i aksjer og andeler	2	4 585 000	4 510 000
Lån til eier	3	2 409 708	0
Sum finansielle anleggsmidler		686 236 330	579 203 667
Sum anleggsmidler		686 333 952	579 348 148
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Fordringer mot BRL	6	75 950 309	114 198 188
Kortsiktige fordringer konsern	6	15 815 914	0
Andre fordringer		43 425 604	375 186
Sum fordringer		135 191 827	114 573 374
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	9	1 197 820	11 400 905
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 197 820	11 400 905
Sum omløpsmidler		136 389 647	125 974 279
SUM EIENDELER		822 723 599	705 322 427



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	11	200 000	200 000
Overkurs		17 856 091	17 856 091
Sum innskutt egenkapital		18 056 091	18 056 091
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		-36 104 532	12 512 176
Sum opptjent egenkapital		-36 104 532	12 512 176
Sum egenkapital		-18 048 441	30 568 267
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	8	481 070 567	469 564 655
Langsiktig konserngjeld	3	207 543 604	61 616 580
Øvrig langsiktig gjeld	3	19 513 370	6 981 338
Sum annen langsiktig gjeld		708 127 541	538 162 573
Sum langsiktig gjeld		708 127 541	538 162 573
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		1 450 879	527 351
Skyldige offentlige avgifter		141 000	0
Kortsiktig konserngjeld	3	110 008 482	85 146 186
Annen kortsiktig gjeld	5	16 044 139	17 323 050
Øvrig kortsiktig lån	8	5 000 000	33 595 000
Sum kortsiktig gjeld		132 644 500	136 591 587
Sum gjeld		840 772 041	674 754 160
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		822 723 600	705 322 427



Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekter	5,13	97 364 866	104 219 514
leieinntekter	13	58 385 076	61 547 689
Gevinst ved salg av datterselskap	2,13	3 521 244	0
Sum inntekter		159 271 186	165 767 203
Kostnader			
Varekostnad	5	136 365 463	102 035 039
urealisert tap på prosjekt	5	1 305 862	5 666 389
Lønnskostnad	12,14	22 581 336	17 721 372
Avskrivninger	1	10 644 902	10 017 904
Andre driftskostnader	3, 6, 16, 17	31 565 346	50 676 592
Sum kostnader		202 462 909	186 117 296
Driftsresultat		-43 191 723	-20 350 093
Finansinntekter og finanskostnader			
Finansinntekter	3,14	579 347	485 505
Sum finansinntekter		579 347	485 505
Finanskostnader	14	36 392 240	36 569 361
Sum finanskostnader		36 392 240	36 569 361
Netto finans		-35 812 893	-36 083 856
Ordinært resultat før skattekostnad		-79 004 616	-56 433 949
Skattekostnad på ordinært resultat	15	0	0
Ordinært resultat etter skattekostnad		-79 004 616	-56 433 949
Årsresultat		-79 004 616	-56 433 949



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	1	588 998 752	562 242 563
Maskiner og anlegg	1	794 366	0
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner o.l.	1	1 142 362	1 588 970
Sum varige driftsmidler		590 935 480	563 831 533
Finansielle anleggsmidler			
Investering i aksjer og andeler	2	4 585 000	4 510 000
Lån til eier	3	2 409 708	0
Andre fordringer	3,6	7 253 517	0
Sum finansielle anleggsmidler		14 248 225	4 510 000
Sum anleggsmidler		605 183 705	568 341 533
Omløpsmidler			
Varer			
Varer	4,5	114 186 051	106 371 247
Sum varer		114 186 051	106 371 247
Fordringer			
Kundefordringer	7	7 641 145	12 025 962
Periodisert salgsinntekt prosjekt	5	53 778 609	84 744 862
Andre fordringer		47 538 992	4 576 169
Sum fordringer		108 958 746	101 346 993
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	9	7 035 567	27 156 237
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		7 035 567	27 156 237
Sum omløpsmidler		230 180 364	234 874 477
SUM EIENDELER		835 364 069	803 216 010



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	11	200 000	200 000
Overkurs		17 856 091	17 856 091
Sum innskutt egenkapital		18 056 091	18 056 091
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		-101 675 007	-21 473 049
Sum opptjent egenkapital		-101 675 007	-21 473 049
Sum egenkapital		-83 618 916	-3 416 958
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	8	775 392 840	639 676 673
Øvrig langsiktig gjeld	3	20 008 882	5 878 607
Sum annen langsiktig gjeld		795 401 722	645 555 280
Sum langsiktig gjeld		795 401 722	645 555 280
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	8	38 207 925	86 118 882
Øvrig kortsiktig lån	8	5 000 000	33 595 000
Leverandørgjeld		31 581 883	15 042 353
Skyldige offentlige avgifter		19 892 715	5 389 595
Annen kortsiktig gjeld	5	28 898 740	20 931 857
Sum kortsiktig gjeld		123 581 263	161 077 687
Sum gjeld		918 982 985	806 632 967
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		835 364 069	803 216 009



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 108835

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

Konsern

Morselskap 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: Tina Bisseth Johanssen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 05.01.2022

Revisjon

Årsregnskapet er utarbeidet av ekstern
autorisert regnskapsfører: Ja
Ekstern autorisert regnskapsfører har i
løpet av regnskapsåret bistått ved den
løpende regnskapsføringen eller utført
andre tjenester for selskapet enn å
utarbeide årsregnskapet: Ja

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020.

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

Brønnøysundregistrene, 24.01.2022

Brønnøysundregistrene
Postadresse: Postboks 900, 8910 Brønnøysund
Telefon: 75 00 75 00
E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no
Organisasjonsnummer: 974 760 673



Organisasjonsnr: 988 951 463
FORTUNA ESTATE AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Gevinst ved salg av datterselskap	2, 13	4 142 166	0
Sum inntekter		4 142 166	
Kostnader			
Lønnskostnad	12, 14	1 141 000	1 141 000
Avskrivninger	1	46 859	48 551
Andre driftskostnader	3, 6, 16,	39 087 244	59 093 060
Tap ved salg av andeler	6	12 512 510	0
Sum kostnader		52 787 613	60 282 611
Driftsresultat		-48 645 447	-60 282 611
Finansinntekter og finanskostnader			
Finansinntekter	3, 14	35 998 096	23 540 730
Sum finansinntekter		35 998 096	23 540 730
Finanskostnader	14	35 969 357	31 170 613
Sum finanskostnader		35 969 357	31 170 613
Netto finans		28 739	-7 629 883
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad på ordinært resultat	15	0	0
Ordinært resultat etter skattekostnad		-48 616 708	-67 912 494
Årsresultat		-48 616 708	-67 912 494
Overføringer og disponeringer			
Avsatt til/fra annen EK		-48 616 708	-67 912 493
Sum overføringer og disponeringer		-48 616 708	-67 912 493



Organisasjonsnr: 988 951 463
FORTUNA ESTATE AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner o. l.			
	1	97 622	144 481
Sum varige driftsmidler		97 622	144 481
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	2,7	121 177 246	122 063 531
Investering i annet foretak i samme konsern	2,7	30 966 113	31 141 113
Lån til foretak i samme konsern	3	527 098 263	421 489 023
Investering i aksjer og andeler	2	4 585 000	4 510 000
Lån til eier	3	2 409 708	0
Sum finansielle anleggsmidler		686 236 330	579 203 667
Sum anleggsmidler		686 333 952	579 348 148
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Fordringer mot BRL	6	75 950 309	114 198 188
Kortsiktige fordringer konsern	6	15 815 914	0
Andre fordringer		43 425 604	375 186
Sum fordringer		135 191 827	114 573 374
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o. l.	9	1 197 820	11 400 905
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 197 820	11 400 905
Sum omløpsmidler		136 389 647	125 974 279
SUM EIENDELER		822 723 599	705 322 427
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			



Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	11	200 000	200 000
Overkurs		17 856 091	17 856 091
Sum innskutt egenkapital		18 056 091	18 056 091
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		-36 104 532	12 512 176
Sum opptjent egenkapital		-36 104 532	12 512 176
Sum egenkapital		-18 048 441	30 568 267
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	8	481 070 567	469 564 655
Langsiktig konserngjeld	3	207 543 604	61 616 580
Øvrig langsiktig gjeld	3	19 513 370	6 981 338
Sum annen langsiktig gjeld		708 127 541	538 162 573
Sum langsiktig gjeld		708 127 541	538 162 573
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		1 450 879	527 351
Skyldige offentlige avgifter		141 000	0
Kortsiktig konserngjeld	3	110 008 482	85 146 186
Annen kortsiktig gjeld	5	16 044 139	17 323 050
Øvrig kortsiktig lån	8	5 000 000	33 595 000
Sum kortsiktig gjeld		132 644 500	136 591 587
Sum gjeld		840 772 041	674 754 160
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		822 723 600	705 322 427



Organisasjonsnr: 988 951 463
FORTUNA ESTATE AS

KONSERNRESULTATREGNSKAP

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekter	5, 13	97 364 866	104 219 514
leieinntekter	13	58 385 076	61 547 689
Gevinst ved salg av datterselskap	2, 13	3 521 244	0
Sum inntekter		159 271 186	165 767 203
Kostnader			
Varekostnad	5	136 365 463	102 035 039
urealisert tap på prosjekt	5	1 305 862	5 666 389
Lønnskostnad	12, 14	22 581 336	17 721 372
Avskrivninger	1	10 644 902	10 017 904
Andre driftskostnader	3, 6, 16,	31 565 346	50 676 592
Sum kostnader		202 462 909	186 117 296
Driftsresultat		-43 191 723	-20 350 093
Finansinntekter og finanskostnader			
Finansinntekter	3, 14	579 347	485 505
Sum finansinntekter		579 347	485 505
Finanskostnader	14	36 392 240	36 569 361
Sum finanskostnader		36 392 240	36 569 361
Netto finans		-35 812 893	-36 083 856
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad på ordinært resultat	15	0	0
Ordinært resultat etter skattekostnad		-79 004 616	-56 433 949
Årsresultat		-79 004 616	-56 433 949



Organisasjonsnr: 988 951 463
FORTUNA ESTATE AS

KONSERNBALANSE

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	1	588 998 752	562 242 563
Maskiner og anlegg	1	794 366	0
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner o. l.	1	1 142 362	1 588 970
Sum varige driftsmidler		590 935 480	563 831 533
Finansielle anleggsmidler			
Investering i aksjer og andeler	2	4 585 000	4 510 000
Lån til eier	3	2 409 708	0
Andre fordringer	3,6	7 253 517	0
Sum finansielle anleggsmidler		14 248 225	4 510 000
Sum anleggsmidler		605 183 705	568 341 533
Omløpsmidler			
Varer			
Varer	4,5	114 186 051	106 371 247
Sum varer		114 186 051	106 371 247
Fordringer			
Kundefordringer	7	7 641 145	12 025 962
Periodisert salgssinntekt prosjekt	5	53 778 609	84 744 862
Andre fordringer		47 538 992	4 576 169
Sum fordringer		108 958 746	101 346 993
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o. l.	9	7 035 567	27 156 237
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		7 035 567	27 156 237
Sum omløpsmidler		230 180 364	234 874 477
SUM EIENDELER		835 364 069	803 216 010
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			



Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	11	200 000	200 000
Overkurs		17 856 091	17 856 091
Sum innskutt egenkapital		18 056 091	18 056 091
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		-101 675 007	-21 473 049
Sum opptjent egenkapital		-101 675 007	-21 473 049
Sum egenkapital		-83 618 916	-3 416 958
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	8	775 392 840	639 676 673
Øvrig langsiktig gjeld	3	20 008 882	5 878 607
Sum annen langsiktig gjeld		795 401 722	645 555 280
Sum langsiktig gjeld		795 401 722	645 555 280
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	8	38 207 925	86 118 882
Øvrig kortsiktig lån	8	5 000 000	33 595 000
Leverandørgjeld		31 581 883	15 042 353
Skyldige offentlige avgifter		19 892 715	5 389 595
Annen kortsiktig gjeld	5	28 898 740	20 931 857
Sum kortsiktig gjeld		123 581 263	161 077 687
Sum gjeld		918 982 985	806 632 967
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		835 364 069	803 216 009



Organisasjonsnr: 988 951 463
FORTUNA ESTATE AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

Note
12

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:
0.00

Omløpsmidler Startdato Sluttdato Endring

Skattemessig fremf.undersk. Startdato Sluttdato Endring

Kortsiktig gjeld Startdato Sluttdato Endring



Organisasjonsnr: 988 951 463
FORTUNA ESTATE AS

NOTEOPPLYSNINGER - KONSERN - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

Note

12

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:

106.00

Omløpsmidler Startdato Sluttdato Endring

Skattemessig fremf.undersk. Startdato Sluttdato Endring

Kortsiktig gjeld Startdato Sluttdato Endring



Styrets årsberetning 2020 – Fortuna Estate AS

Fortuna Estate AS er konsernspiss i eiendomskonsernet med samme navn.

Formålet til selskapet, og konsernet er å investere, 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 entreprenørselskap og et forvaltningsselskap.

Analyse av årsregnskapet og sentrale risikoer og usikkerhetsfaktorer

Konsernets omsetning i 2020 var 159,3 MNOK mot 165,7 MNOK i 2019. For 2020 ble resultat før skatt -79 MNOK mot -56,4 MNOK i 2019.

Konsernets negative resultater begge årene kommer blant annet av Mariboegate prosjektet som gikk med et betydelig underskudd, til sammen 37,7 MNOK etter siste prosjektoversikt. Hele det beregnede tapet er avsatt for i regnskapet pr. 2020. Prosjektet er omtalt i større detalj i eget avsnitt.

Deler av underskuddet relaterer seg også til investering i konsernets tomtebank. Konsernet jobber med utvikling av tomter med til sammen 34 000 kvm med bolig i Oslo og omegn. Konsernet eier også en del bygningsmasse med stort vedlikeholdsetterslep. Dette har påført, og vil påføre konsernet kostnader på kort sikt. Løpende vedlikehold på eiendommene de siste årene har løftet bygningene i verdi. Konsernet har også tomme lokaler i en del av byggene som man arbeider med å få fylt opp. Etter hvert som bygningene blir utleid vil også løpende felleskostnader i større grad overføres til leietakere, slik at dette ikke forblir en eierkostnad i årene fremover. Utleie av eiendomsmassen har gått saktere enn forventet grunnet covid pandemien i 2020.

Konsernets forvaltningsselskap og entreprenørselskap leverer forvaltningstjenester, administrasjon, vaktmesterarbeider og byggearbeider til konsernets eiendomsselskaper. Det leveres også tilsvarende tjenester til et tilknyttet konsern – Torshov Holding AS. Fortuna priser sine tjenester til markedspris og salg av diverse tjenester utgjør for regnskapsåret 4,2 MNOK, mot 7,2 MNOK i 2019. Etterspørselen på disse leveransene vil variere utfra byggetiltak og omfanget i det tilknyttede konsernet, men forventes å være rimelig stabil de neste årene.

Boligbygging i egenregi – Mariboegate 14-16

Fortuna Estate sitt største boligprosjekt hittil er boligutvikling i Mariboegate 14-16. Det bygges totalt 25 leiligheter og 2 næringslokaler hvor 23 leiligheter og 2 næringslokaler hittil er solgt. Flere boliger, og næringsarealene er overlevert i 2020.

Prosjektet har så langt gått på et vesentlig tap. Dette skyldes blant annet Coronautbruddet som førte til at det ble vesentlige forsinkelser ved at hele arbeidslag har måtte sitte i karantene. Dette medførte igjen betydelig ekstra kostander til overtid. Corona pandemien har også ført til vanskeligheter med handel over grensene, noe som har medført forsinkelser på leveranser til prosjektet.

Plan og bygningsetaten gjennomførte et tilsyn på boligene sommeren 2020. Oslo kommune fattet etter tilsynet vedtak om å trekke tilbake midlertidig brukstillatelse, noe styret mener var urettmessig og feil. Vedtaket ble påklaget 3 august 2020. Konsekvensen av dette vedtaket ble at kjøpere som



hadde overtatt sine leiligheter måtte flytte ut, og at det ble betydelige forsinkelser i overlevering av de andre leilighetene som var solgt. Det påløp i perioden etter sommeren 2020 store tilleggskostnader, både knyttet til bruk av konsulenter, men også betydelige dagmulkt som ble ilagt selskapet og konsernet. I juni 2021 fikk man medhold fra statsforvalteren og omgjøringsvedtaket til kommunen ble opphevet. Styret mener vedtaket til kommunen var urettmessig, og på feil grunnlag, og det vil bli sendt krav om erstatning til Oslo kommune. Plan og bygg sin representant på tilsyn har erkjent i tingretten at han ikke kjenner til at det finnes en veileder for å utføre tilsyn. Dette underbygger videre at vedtakene til Plan og bygg var feil, slik også Statsforvalteren konkluderte med og opphevet vedtakene.

Forholdene rundt prosjektet har medført forsinkelse også i konsernets pliktige regnskapsrapportering dette året. Nødvendige avklaringer og avsetninger har tatt lang tid å få på plass.

Prosjektet er per dato for regnskapsavleggelse ferdigstilt og overlevert med unntak av to leiligheter som ikke er solgt eller overlevert enda. Grunnet tilsynet ble en del leiligheter, der salgskontrakt ble underskrevet i 2019 og 2020 først overlevert på nyåret i 2021. Forsinkelser i overleveringer og dermed også forsinket oppgjør fra kjøpere har gjort at konsernet i deler av 2020 og også utover i 2021 har hatt en stram likviditetssituasjon.

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 også næringslokaler.

Når det gjelder utvikling av eiendom og verdier eier konsernet en rekke utviklingseiendommer der arealet forventes å omreguleres 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.

Kredittrisiko

Konsernets kredittrisiko 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 forvaltningsselskap har i 2020 stått for faktureringen og innkrevingen av leie og det er ikke vesentlige tap på fordringer i 2021. Det er gjort en tilstrekkelig avsetning til forventet fremtidig tap på konsernets kundefordringer pr. 31.12.20. Eiendomsselskapene i konsernet vil selv stå for fakturering og ha risikoen knyttet til leiekundefordringene fra og med 2021.

Likviditetsrisiko

Konsernet har i 2020 og utover i 2021 hatt en utfordrende likviditetssituasjon. Blant annet knyttet til forsinkelser i Marieboesgt. prosjektet, der betydelige salgsoppgjør ble holdt tilbake.

Konsernets øvrige drift går også med underskudd og har gjort at det har vært nødvendig å låne nødvendig kapital i perioder. En del av likviditetsproblemtikken kommer av at man har



underfakturert felleskostnader til leietakere, dette er nå rettet og man har økt felleskostnader fra 6 MNOK til 28 MNOK, den store økningen henger også sammen med strømpris utviklingen i Norge de siste årene. Konsernet har de siste årene kjøpt mye utviklingseiendom, og disse gir gjerne ikke de store løpende kontantstrømmene de første årene. Konsernet har et langsiktig perspektiv på flere av sine utviklingseiendommer og det påløper kostnader ifbm. lånefinansiering og løpende vedlikehold også på disse eiendommene som vil gi en negativ effekt i regnskapene frem til det tidspunkt man selger med akkumulert verdistigning, alternativt vurderer å bygge selv.

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. 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 har solgt to eiendommer til 106,9 MNOK i slutten av 2021

Konsernet er også i løpende dialog med sine bankkreditorer knyttet til videre likviditetstilgang. Tilgangen på likviditet er vurdert som tilstrekkelig ut 2021 men det arbeides i konsernet for å sikre en romsligere likviditetssituasjon fremover. Morselskapet, og konsernet har lav belåningsgrad når man legger reell eiendomsverdi til grunn. Man har alltid mulighet til å selge eiendom hvis det skulle være behov for det.

Ansatte og sykefravær

I morselskapet Fortuna Estate AS er det ingen ansatte, kun ett styremedlem. Konsernet har gjennomsnittlig 106 årsverk i 2020 mot 64 årsverk i 2019. Økningen er i stor grad bygningsarbeidere som har jobbet på Marieboesgt. prosjektet. Fra og med våren 2021 er prosjektet avsluttet, og konsernet har per i dag 30 personer ansatt.

Det har ikke forekommet alvorlige arbeidsuhell eller ulykker i løpet av året i konsernselskapene. I konsernet er sykefraværet på 2,7%. Dette er fordelt på: Right Size AS med 2,9 % og Slottsbygg AS med 2,4% Alle verdiene 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 ved ansettelser basert på kjønn. Av de ansatte i administrasjonen og forvaltningen jobber det nå fire kvinner ut av totalt 30 ansatte på kontoret. Kvinneandelen har her økt med 30% 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.



Fortsatt drift og tapt egenkapital

Morselskapet og konsernets egenkapital er pr. 31.12.20 negativ med henholdsvis -18 MNOK og -83,6 MNOK. Egenkapitalsituasjonen er grunnet underskuddene de siste årene, primært knyttet til byggeprosjektet som omtalt tidligere. Selv om bokført egenkapital er tapt ved utløpet av regnskapsåret har konsernet betydelige merverdier i eiendom som ikke er bokført. Newsec har vurdert eiendomsporteføljen til en samlet markedsverdi på 1603 MNOK. Dette gir en verdijustert egenkapital på konsernet på 930 MNOK pr 31.12.20

Morselskapet har betydelige merverdier som ikke er innregnet i bokført verdi aksjer i datterselskaper etter norske regnskapsregler og reell egenkapital er også her betydelig høyere.

Morselskapet og konsernet selger nå i 2021 eiendommer med gevinst. Dette vil styrke den regnskapsførte egenkapitalen slik at denne forventes å bli positiv ved utløpet av 2021.

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 til aksjonær

Morselskapet, og konsernet har i 2020 lånt til sammen 2,4 MNOK til eier og styreleder. På grunn av egenkapitalsituasjonen ved årslutt i morselskapet er lånet ulovlig iht. til aksjelovens bestemmelser og kan heller ikke motregnes et lovlig utbytte vedtak grunnet egenkapitalsituasjonen. Lånet har i 2021 økt til ca 21 MNOK.

Ved salg av aksjer i 2021 vil morselskapet oppnå en bokført positiv egenkapital, beregnet pr. 20.12.21 til opp mot 100 MNOK. Lån til aksjonær forventes å være godt innenfor fri egenkapital pr. 31.12.21 og styret mener disponeringen også er forsvarlig gitt selskapets og konsernets likviditetssituasjon per idag. Det arbeides nå med å etablere en låneavtale mellom eier og selskapet der eier stiller tilstrekkelig sikkerhet for gjenstående lånebeløp.

Fremtidsutsikter og planer

Konsernet selger nå i 2021 to av eiendomselskapene sine. Dette vil medføre en gevinst i størrelsesorden 100 MNOK for morselskapet. Konsernet gjennomgår kontinuerlig sin eiendomsportefølje og vil vurdere ytterligere salg hvis det tilbys rett pris.

I 2021 har konsernet kjøpt et eiendomsselskap i Stavanger, videre har man investert i to prosjektselskaper som utvikler hyttefelt. Konsernet jobber ellers med å diversifisere sin eiendomsportefølje, der man både forsøker å få inn eiendommer med løpende positiv avkastning men også ytterligere utviklingseiendommer, enten for egenutvikling eller videresalg. Nye investeringer er finansiert med låneopptak, så langt i 2021 har konsernet inngått nye låneavtaler på til sammen 100 MNOK. Det jobbes videre med likviditetstilgangen ut året og videre inn i 2022, med mål om en romsligere likviditetssituasjon.

Konsernet jobber forøvrig videre med eiendomsdriften, både å få fylt opp ledige lokaler, samt å i større grad få fordelt ut reelle felleskostnader på eiendommene til leietakere. Dette forventes å gi



positiv effekt på resultatet i 2021 og videre fremover. Man har kuttet mange ansatte, primært prosjektarbeidere i 2021.

Når det gjelder eiendomsdriften i konsernet så har konsernet i 2021 lagt om sin driftsmodell, der konsernets forvaltnings og administrasjonsselskap: Right Size AS, ikke lenger står for fakturering og risiko knyttet til leie og felleskostnader for konsernets eiendommer. Arbeidet vil fremdeles utføres av ansatte i RS men i 2021 faktureres alle leietakerne direkte fra konsernets eiendomsselskaper og eiendomsselskapene overtar dermed også all risiko knyttet til kundefordringer fom. -21. Hensikten med omorganiseringen var å lette internfordelingen av inntekter og kostnader innad i konsernet og gjøre regnskapsoppfølgingen knyttet til disse forholdene enklere. Right Size AS vil fakturere de øvrige konsernselskapene for en andel av konsernets felleskostnader, samt administrasjon, vaktmester og forvaltertjenester. All internfakturering vil skje på markedsmessige vilkår.

Utover prosjektet Marieboesgt. har konsernet også i 2020 påbegynt et stort prosjekt i Ullevålsveien 114. Prosjektet er et primært et boligprosjekt med tilknyttede næringslokaler og parkeringsanlegg. Prosjektet har en estimert salgspris på 630,9 MNOK og det er inkl. historisk tomtekjøp investert til sammen 84 MNOK pr. 31.12.20.

Disponering av resultat

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

Fra annen egenkapital	- 12 512 176
Til udekket tap	- 36 104 532
Totalt disponert	- 48 616 708

Oslo, den 31.12.2021
For Fortuna Estate AS

Leif Hesle
Styrets leder



Fortuna Estate AS

RESULTATREGNSKAP

Morselskap			Konsern		
2020	2019	Note	2020	2019	
0	0	Salgsinntekter	5,13	97 364 866	104 219 514
0	0	Leieinntekter	13	58 385 076	61 547 689
4 142 166	0	Gevinst ved salg av datterselskap	2,13	3 521 244	0
4 142 166	0	Sum driftsinntekter	159 271 186	165 767 203	
	0	Varekostnad	5	136 365 463	102 035 039
12 512 510	0	Tap ved salg av andeler	6	0	0
0	0	Urealisert tap på prosjekt	5	1 305 862	5 666 389
1 141 000	1 141 000	Lønnskostnad	12,14	22 581 336	17 721 372
46 859	48 551	Avskrivninger	1	10 644 902	10 017 904
39 087 244	59 093 060	Andre driftskostnader	3,6,16,17	31 565 346	50 676 592
52 787 613	60 282 611	Sum driftskostnad	202 462 909	186 117 295	
-48 645 447	-60 282 611	Driftsresultat	-43 191 723	-20 350 091	
35 998 096	23 540 730	Finansinntekter	3,14	579 347	485 505
35 969 357	31 170 613	Finanskostnader	14	36 392 240	36 569 361
-48 616 708	-67 912 494	Ordinært resultat før skattekostnad	-79 004 616	-56 433 947	
0	0	Skattekostnad på ordinært resultat	15	0	0
-48 616 708	-67 912 493	Årsresultat	-79 004 616	-56 433 947	
		Herav til minoritetsinteresser		0	
		Årsresultat til majoritetsinteressene		-79 004 616	-56 433 947
Overføringer					
0	0	Utdelt tilleggsutbytte			
0	0	Avsatt konsernbidrag			
-48 616 708	-67 912 493	Avsatt til/fra annen EK			
-48 616 708	-67 912 493	Sum overføringer			



Fortuna Estate AS

BALANSE PR. 31.12.

Morselskap			Konsern		
2020	2019	EIENDELER	Note	2020	2019
0	0	Tomter, bygninger og annen fast eiendom	1	588 998 752	562 242 563
0	0	Maskiner og anlegg	1	794 366	0
97 622	144 481	Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner o.l.	1	1 142 362	1 588 970
97 622	144 481	Sum varige driftsmidler	8	590 935 480	563 831 533
121 177 246	122 063 531	Investeringer i datterselskap	2,7	0	0
30 966 113	31 141 113	Investeringer i annet foretak i samme konsern	2,7	0	0
527 098 263	421 489 023	Lån til foretak i samme konsern	3	0	0
4 585 000	4 510 000	Investering i aksjer og andeler	2	4 585 000	4 510 000
2 409 708	0	Lån til eier	3	2 409 708	0
0	0	Andre fordringer	3,6	7 253 517	0
686 236 330	579 203 667	Sum finansielle anleggsmidler		14 248 226	4 510 000
686 333 952	579 348 148	SUM ANLEGGSMIDLER		605 183 706	568 341 533
0	0	Varer	4,5	114 186 051	106 371 247
0	0	Kundefordringer	7	7 641 145	12 025 962
0	0	Periodisert salgsmottak prosjekt	5	53 778 609	84 744 862
75 950 309	114 198 188	Fordringer mot BRL	6	0	0
15 815 914	0	Kortsiktige fordringer konsern	6	0	0
43 425 604	375 186	Andre fordringer		47 538 996	4 576 169
135 191 827	114 573 374	Sum fordringer		108 958 750	101 346 993
1 197 820	11 400 905	Bankinnskudd, kontanter o.l.	9	7 035 567	27 156 237
136 389 647	125 974 279	SUM OMLØPSMIDLER		230 180 368	234 874 476
822 723 600	705 322 427	SUM EIENDELER		835 364 069	803 216 010

**Fortuna Estate AS**

BALANSE PR. 31.12.

Morselskap				Konsern	
2020	2019	EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2020	2019
200 000	200 000	Aksjekapital	11	200 000	200 000
17 856 091	17 856 091	Overkurs		17 856 091	17 856 091
18 056 091	18 056 091	Sum innskutt egenkapital		18 056 091	18 056 091
-36 104 532	12 512 176	Annen egenkapital		-101 675 007	-21 473 049
-36 104 532	12 512 176	Sum opptjent egenkapital		-101 675 007	-21 473 049
-18 048 441	30 568 267	SUM EGENKAPITAL	10	-83 618 916	-3 416 958
481 070 567	469 564 655	Gjeld til kredittinstitusjoner	8	775 392 840	639 676 673
207 543 604	61 616 580	Gjeld til foretak i samme konsern	3	0	0
19 513 370	6 981 338	Øvrig langsiktig gjeld	3	20 008 882	5 878 607
708 127 541	538 162 573	Sum annen langsiktig gjeld		795 401 722	645 555 280
0	0	Gjeld til kredittinstitusjoner	8	38 207 925	86 118 882
110 008 482	85 146 186	Gjeld til foretak i samme konsern	3	0	0
5 000 000	33 595 000	Øvrig kortsiktig lån	8	5 000 000	33 595 000
1 450 879	527 351	Leverandørgjeld		31 581 883	15 042 353
141 000	0	Skyldige offentlige avgifter		19 892 715	5 389 595
16 044 139	17 323 050	Annen kortsiktig gjeld	5	28 898 740	20 931 857
132 644 500	136 591 587	Sum kortsiktig gjeld		123 581 263	161 077 687
840 772 041	674 754 160	SUM GJELD		918 982 985	806 632 967
822 723 600	705 322 427	SUM EGENKAPITAL OG GJELD		835 364 069	803 216 010

Oslo 31.12.2021

Leif Botolf Hesle

Styrets leder

**Fortuna Estate AS**
KONTANTSTRØMOPPSTILLING

Morselskap			Konsern	
2020	2019		2020	2019
Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter				
-48 616 708	-67 912 494	Resultat før skattekostnad	-79 004 616	-56 433 949
0	0	Periodens betalte skatt	0	-424 459
-4 142 166	0	Tap/gevinst ved salg av aksjer	-3 521 244	0
0	0	Tap/gevinst ved salg av driftsmidler	-7 800 000	0
46 859	48 551	Resultatførte avskrivninger	10 644 902	10 017 904
0	0	Netto regnskapsmessig prosjektperiodisering	23 837 024	8 603 986
0	0	Resultatført nedskrivning lager	1 153 898	2 113 209
835 224	329 250	Resultatført nedskrivning aksjer	0	0
22 190 892	51 884 298	Resultatført nedskrivning fordringer	0	0
0	0	Endring i varelager (eksl. resultatføring prosjekt)	-33 010 980	-75 198 933
-43 425 604	0	Endring gjenstående oppgjør for solgte BRL andeler	-43 425 604	0
0	0	Endring i kundefordringer	4 384 817	-2 888 727
923 528	55 323	Endring i leverandørgjeld	16 539 530	3 993 287
-7 077 484	3 600 821	Endring i andre tidsavgrensingsposter	54 444 453	-38 906 175
-79 265 459	-11 994 251	Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	-55 757 820	-149 123 857
Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter				
5 991 368	12 134 000	Innbetalinger forskudd ved salg av BRL andeler / leiligheter	5 991 368	12 134 000
0	0	Innbetalinger ved salg av driftsmidler	10 000 000	0
0	0	Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler	-55 846 599	-77 533 486
4 806 604	0	Innbetalinger ved salg av aksjer og andeler i andre foretak	4 806 604	0
-245 000	-66 236 991	Utbetalinger ved kjøp av aksjer og andeler i andre foretak	-245 000	-4 510 000
16 056 987	-87 068 508	Netto endring fordringer mot BRL	0	0
49 419 179	-122 462 409	Netto endring gjeld/fordringer konsernselskap	0	0
76 029 138	-263 633 908	Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	-35 293 627	-69 909 486
Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter				
11 505 912	268 848 620	Innbetalinger ved opptak av ny gjeld til kredittinstitusjoner	87 805 210	223 736 989
12 532 032	0	Innbetalinger ved opptak av øvrig langsiktig gjeld	14 130 275	0
5 000 000	33 595 000	Innbetalinger ved opptak av øvrig kortsiktig lån	5 000 000	33 595 000
-2 409 708	0	Utbetaling ved utlån til eier	-2 409 708	0
0	-15 887 395	Utbetalinger ved nedbetaling av øvrig langsiktig gjeld	0	-15 887 395
-33 595 000	0	Utbetalinger ved nedbetaling av øvrig kortsiktig lån	-33 595 000	0
-6 966 764	286 556 225	Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	70 930 777	241 444 594
-10 203 085	10 928 066	Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter	-20 120 670	22 411 251
11 400 905	472 839	Beholdning ved periodens begynnelse	27 156 237	4 736 716
0	0	Tilført kontanter og kontantekvivalenter ved kjøp av selskap		8 270
1 197 820	11 400 905	Beholdning ved periodens slutt	7 035 567	27 156 237



Regnskapsprinsipper

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

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 skjønnsmessige vurderinger, høy grad av kompleksitet, eller områder hvor forutsetninger og estimater er vesentlige for årsregnskapet, er beskrevet i notene.

Aksjer i datterselskap og tilknyttet selskap

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. Investeringer med 20-50 % eie av stemmeberettiget kapital og betydelig innflytelse, defineres som tilknyttede selskaper.

Regnskapsprinsipper for aksjer i datterselskaper og tilknyttede selskaper

Kostmetoden brukes som prinsipp for investeringer i datterselskaper og tilknyttede selskaper 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.

I konsernregnskapet brukes egenkapitalmetoden som prinsipp for investeringer i tilknyttede selskaper. Bruk av metoden fører til at regnskapsført verdi i balansen tilsvarer andelen av egenkapitalen i det tilknyttede selskapet, korrigert for eventuelle gjenværende merverdier fra kjøpet og urealiserte interne gevinster. Resultatandelen i resultatregnskapet baseres på andelen av resultatet etter skatt i det tilknyttede selskapet, og korrigeres for eventuelle avskrivninger på merverdier og urealiserte gevinster. I resultatregnskapet vises resultatandelen under finansposter.

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 opptjeningstiden. Leieinntekter inntektsføres lineært 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 varekretsløpet 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 terminkursen 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. Ved endring i avskrivningsplan fordeles virkningen over gjenværende avskrivningstid ("knekkpunktmetoden"). 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. Vesentlige økonomiske problemer hos kunden, sannsynligheten for at kunden vil gå konkurs eller gjennomgå økonomisk restrukturering, og utsettelse og mangler ved betalinger anses som indikatorer på at kundefordringer må nedskrives.

Andre fordringer, både omløpsfordringer og anleggfordringer, 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, men korrigert for forventet avvik på grunn av for eksempel endring i kvalitetssikringsrutiner og endring i produktspekter. Avsetningen føres opp under "Annen kortsiktig gjeld", og endringen i avsetningen kostnadsføres.

Pensjoner

Innskuddsplaner

Ved innskuddsplaner betaler selskapet innskudd til et forsikringsselskap. Selskapet har ingen ytterligere betalingsforpliktelse etter at innskuddene er betalt. Innskuddene regnskapsføres som lønnskostnad. Eventuelle forskuddsbetalte innskudd balanseføres som eiendel (pensjonsmidler) i den grad innskuddet kan refunderes eller redusere framtidige innbetalinger.

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

Morselskapet

	Bil	Sum
Anskaffelseskost 01.01.	234 293	234 293
Tilgang	0	0
Avgang	0	0
Anskaffelseskost 31.12.	234 293	234 293
Akkumulerte avskrivninger 31.12.	136 671	136 671
Balansført verdi 31.12.	97 622	97 622

Årets avskrivninger 46 859 46 859

Forventet økonomisk levetid 5 år
Avskrivningsplan Lineær

Konsernet

	Bygninger, tomter og anlegg u/ utførelse*	Anlegg u/ utførelse**	Driftsløsøre, biler og maskiner	Sum
Anskaffelseskost 01.01.	650 458 804	15 442 110	3 058 760	668 959 674
Tilgang	47 916 581	19 167 439	923 357	68 007 377
Avgang	2 948 586	27 309 940	0	30 258 526
Anskaffelseskost 31.12.	695 426 799	7 299 609	3 982 117	706 708 525
Akkumulerte avskrivninger 31.12.	113 727 656	0	2 045 388	115 773 044
Balansført verdi 31.12.	581 699 143	7 299 609	1 936 729	590 935 480

Årets avskrivninger 10 089 304 0 575 598 10 664 902

Forventet økonomisk levetid 25 -50 år 3-10 år
Avskrivningsplan Lineær Lineær

*Her 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.

** Årets avgang anlegg u/ utførelse gjelder primært råbygg næringslokaler som er solgt ut gjennom salg av datterselskaper. For øvrig er deler av avgang omklassifisering av parkeringsplasser under oppføring til varelager. Resterende anlegg under utførelse består av diverse byggetiltak på konsernets eiendommer som ved utløpet av 2020 ikke er fullstendig ferdigstilt.



Note 2 Datterselskap, tilknyttet selskap og felleskontrollert virksomhet

	Forretnings-kontor	Eier- og stemmeandel	Egenkapital siste år	Resultat siste år	Balanseført verdi i mor
<i>Konsernselskaper</i>					
Utsiktsgården AS*	Oslo	100 %	248 019	811 294	100 000
Vogtsgate 17 AS	Oslo	100 %	353 746	-376 712	100 000
Nygården AS	Oslo	100 %	118 462	-37 972	200 000
Thorvald Meyersgate 68 AS*	Oslo	100 %	2 817 447	61 625	9 431 660
Skippergaten 18 AS	Oslo	100 %	11 687 238	2 892 901	17 000 000
Kheops ANS****	Oslo	99 %	-519 151	-39 894	
Mariboest. 16 AS*	Oslo	100 %	-1 805 993	-2 126 851	0
Eikenga 25 AS*	Oslo	100 %	75 104	-2 078 806	62 294 581
Ullevålsveien 114 Holding AS	Oslo	100 %	24 430	0	30 000
Ullevålsveien 114 AS**	Oslo	100 %	508 806	-743 718	
Ullevålsveien 114 Næring 1 AS**	Oslo	100 %	72 400	-4 345	
Ullevålsveien 114 Næring 2 AS**	Oslo	100 %	36 935	-4 345	
Ullevålsveien 114 Næring 3 AS**	Oslo	100 %	36 935	-4 345	
Ullevålsveien 114 Næring Parkering AS**	Oslo	100 %	54 063	-4 345	
Ulven Eiendom Holding AS	Oslo	100 %	15 673 298	-16 763 784	1 455 013
SEV 2 AS***	Oslo	100 %	12 891 989	1 363 675	
SEV 4 AS***	Oslo	100 %	943 969	771 352	
SEV 6 AS***	Oslo	100 %	-4 179 447	-2 469 219	
Short Stay Apartments AS	Oslo	100 %	-36 527 017	-75 046	0
Right Size AS	Oslo	100 %	45 672 314	-1 947 593	109 750
Bjærsvikveien 30 AS	Oslo	100 %	-95 442	-106 677	0
Borgen Eiendom AS	Oslo	100 %	4 887 653	5 793 387	0
Slotsbygg AS	Oslo	100 %	125 400	4 373 910	150 000
Tvetenveien 32 KS*	Oslo	100 %	13 112 844	1 836 424	30 966 113
Nesbruveien 73-77 AS*	Oslo	100 %	-7 198 174	-9 790 723	30 000
Lienga 6-8 AS	Oslo	100 %	2 158 662	-5 146 731	29 679 706
Rovenveien 125 AS*	Oslo	100 %	-574 397	-3 557 935	351 536
Schweiggaardsgate 81 AS*	Oslo	100 %	133 320	1 021 160	0
ANS Tvetenveien 32	Oslo	100 %	-91 692	-35 056	0
Moengvegen 6 AS	Oslo	100 %	-1 383 351	-1 413 351	30 000
Moengvegen 8 AS	Oslo	100 %	-88 414	-118 414	155 000
Moengvegen 10 AS	Oslo	100 %	-245 712	-275 712	30 000
Siggerudveien 615 og 617 AS	Oslo	100 %	-188 792	-218 792	30 000
Sum			58 735 452	-28 414 638	152 143 359

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

**Datterselskaper av Ullevålsveien 114 Holding AS

***Datterselskaper av Ulven Eiendom Holding AS

****Eiet 99% av Skippergaten 18 AS

Konsernbidrag gitt til dotre, på til sammen kr. 55.013 i regnskapsåret er ført som økning balanseført verdi datterselskap, jf. kostmetoden. Årets nedskrivning av aksjer i datterselskaper inngår i andre finanskostnader i morselskapets resultatoppstilling for 2020.

Datterselskap og øvrige helleide virksomheter er konsolidert i konserntallene. I tilfeller der historisk kjøpesum aksjer overstiger egenkapital på kjøpstidspunktet er det for eiendomselskapene i konsernet beregnet en merværdi 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

Morselskapets transaksjoner med konsernselskaper fremgår med beløp av note 12 (finansposter). Det er i tillegg inntektsført samlet kr. 15 813 260, brutto i konsernbidrag fra datterselskap i regnskapsåret. Konsernbidrag er for året 2020 presentert som kortsiktig konsernfordring.

Det er videre følgende mellomværender med konsernselskaper i morselskapets regnskap:

	2020	2019
Langsiktige fordringer	527 098 263	421 489 023
Kortsiktige fordringer	15 815 914	114 198 188
Langsiktig gjeld	207 543 604	61 616 580
Kortsiktig gjeld	110 008 482	85 146 186

Det er ikke avtalt nedbetalingsplan for langsiktige konsernmellomværender og alle konsernmellomværender rentebelastes årlig med en rentesats lik gjennomsnittlig NIBOR +2% (4,5% i 2020) p.a
Kortsiktige konsernmellomværender er knyttet til det pågående byggeprosjektet som avsluttes og er sluttlevret i 2021.

Inkludert i posten øvrig langsiktig gjeld for selskapet og konsernet er kr. 19 513 370 gjeld til nærstående konsern. Konsernet har videre kr. 6 758 005 i fordringer mot nærstående konsern som inngår i posten andre langsiktige fordringer.

Transaksjoner og mellomværender med eier

Konsernet har inngått en avtale med eier og styreleder der konsernet leier eiendom for kr 3.300.000 i årsleie. Avtalen er basert på markedspris for leieobjektet og konsernet videreutleier eiendommen til eksterne leietakere. Leien avregnes årlig mot eiers tilgodehavende mot konsernet. Videre kjøper eier byggetjenester og vaktmestertjenester av konsernselskap, prisingen av disse tjenestene skjer på markedsmessige vilkår.

Selskapet og konsernet, har pr. 31.12.2020 en fordring mot eier / styreleder på kr. 2 409 708.

Note 4 Varer

Konsernets bokførte varelager består av følgende poster:

	2020	2019
Tomt og prosjektering - ikke påbegynt byggeprosjekt	85 679 962	69 381 727
Pågående byggeprosjekt - ikke solgte enheter	15 586 624	28 003 417
Nedskrivning pågående byggeprosjekt	-3 834 114	-2 680 216
Prosjektkostnad - solgte enheter, ikke periodisert (jf. note 5)	16 753 580	11 666 319
Sum	114 186 051	106 371 247
Varebeholdning vurdert til anskaffelseskost	85 679 962	69 381 727
Varebeholdning vurdert til virkelig verdi	28 506 090	36 989 520
Sum	114 186 051	106 371 247

Det er foretatt en videre nedskrivning av konsernets varelager i 2020 knyttet til oppdatert kostnadsoverslag på ett av prosjektene. Lager er nedskrevet basert på estimerte gjenstående kostnader ved fullføring og siste overlevering i 2021. Nedskrivning av varelager er delvis ført tidligere år med kr. 567 007 mot konsernets egenkapital.

Gjenstående balanseført verdi på det pågående, og delvis solgte prosjektet er pr. 31.12.20 er satt til antatt gjenstående realisasjonsverdi i 2021 gitt estimerte gjenstående kostnader og gjenstående salgsvederlag, jf. note 5.

Varebeholdning som er vurdert til anskaffelseskost er et ikke påbegynt byggeprosjekt, det vises i den sammenheng til omtale i konsernets årsberetning knyttet til anslåtte virkelige verdier på tomt og prosjekt.



Note 5 Løpende avregning - prosjekt i arbeid

Konsernet har et pågående byggeprosjekt der man bygger leiligheter for salg. Prosjektet er vurdert som et prosjekt i egenregi med løpende salg og uttak fra lager. Prosjektet har samlet en beregnet salgsgrad på 92,1% ved utløpet av 2020. Ikke solgte enheter pr. 2020 er vurdert som varelager.

De solgte enhetene i byggeprosjektet har en beregnet fullføringsgrad på 94,5% per 31.12.20 og det er på konsernivå periodisert en salgsinntekt og en varekostnad etter prinsippene for løpende avregning. Det er videre gjort en avsetning til tap ifbm. estimerte gjenstående kostnader på de solgte enhetene sett mot gjenstående salgssummer.

Resultatposter konsern	2020	2019
Vederlag overleverte enheter	119 358 965	0
Salgsinntekter periodisert	-37 224 256	96 994 233
Varekostnader periodisert	104 665 871	99 931 830
Avsetning estimert tap ved fullføring	1 305 862	5 666 389
Netto resultatteffekt	-23 837 024	-8 603 986

Balansposter konsern	2020	2019
Oppjønt salg ikke overleverte leiligheter	59 769 977	96 994 233
Forskuddsbetalinger fra kjøpere	-5 991 368	-12 249 371
Sum fordring knyttet til prosjekt	53 778 609	84 744 862

Avsetning til tap prosjekt* (inkludert i annen kortsiktig gjeld) 6 972 251 5 666 389

*kr. 2 305 903 er tapsført tidligere år mot konsernets egenkapital ifbm, intern salg og etterfølgende fusjon i 2018.

For enheter som inngår i det samlede prosjektet men som ikke er solgt ved utløpet av 2020 er det som omtalt i note 4 gjennomført en nedskrivning av varelager basert på forventet netto sett mot gjenstående kostnader og salgssum for disse enhetene i 2021. Samlet resultatført nedskrivning for 2020 er kr. 303 032, og inkludert i linjen varekostnader.

Note 6 Realisasjon BRL andeler

Prosjektet omtalt i note 5 realiseres via salg av BRL andeler i morselskapet. Andelene overdras gjeldsfrie til kjøperne og morselskapet ettergir sine fordringer mot BRL ved overlevering av BRL andel og leilighet til kjøper. En hoveddel av leiligheter og tilhørende BRL andeler i prosjektet er overlevert kjøpere i 2020 og er således ført som realisasjonshendelser i morselskapets resultatoppstilling for dette året.

Tap i morselskap består av følgende:	2020	2019
Salgsvederlag overleverte enheter	119 358 965	0
Vederlag oppgjør andelskapital og øvrig	211 920	
Ettergivelse av fordringer tilknyttet BRL andeler solgt	-132 083 395	0
Netto resultatteffekt realisert tap	-12 512 510	0

Videre er det gjennomført en avsetning til tap på gjenstående fordringer mot BRL pr. 31.12.20 basert på estimert gjenstående pengeverdi ved overlevering i 2021 fratrukket gjenstående arbeider i 2021 og estimater på gjenstående arbeider. Se note 16 for sum årets avsetning til tap som inngår i selskapets andre driftskostnader.

Balansposter morselskap	2020	2019
Fordringer mot BRL knyttet til oppføring bygg	114 833 140	130 890 127
Avsetning til tap	-38 882 831	-16 691 939
Sum fordring knyttet til prosjekt	75 950 309	114 198 188

Morselskapets regnskapsposter knyttet til salg av BRL andeler er reversert i konserntallene og erstattet med prosjektperiodiseringen etter prinsippet for løpende avregning. Balanseførte fordringer mot BRL i morselskapets tall presenteres som varelager i konserntallene, ref. note 5.



Note 7 Kundefordringer

Morselskapet		Kundefordringer	Konsernet	
2020	2019		2020	2019
0	0	Kundefordringer til pålydende	13 098 534	10 507 881
0	0	Opptjent ikke fakturert	0	8 526 601
0	0	Avsetning til tap på kundefordringer	-5 457 389	-7 008 520
0	0	Kundefordringer i balansen	7 641 145	12 025 962

Note 8 Gjeld, sikkerhetsstillelser og forfall

Morselskapet		Gjeld med forfall senere enn 5 år	Konsernet	
2020	2019		2020	2019
71 238 568	92 618 908	Gjeld til kredittinstitusjoner	132 691 195	108 842 321
19 513 370	3 491 825	Øvrig langsiktig gjeld	20 008 882	3 491 825
90 751 938	96 110 733	Sum	152 700 077	112 334 146
Gjeld sikret ved pant				
481 070 567	469 564 655	Langsiktig gjeld til kredittinstitusjon	775 392 840	639 676 673
0	0	Kortsiktig gjeld til kredittinstitusjon	38 207 925	86 118 882
15 880 063	0	Øvrig langsiktig gjeld	15 880 063	0
5 000 000	33 595 000	Øvrig kortsiktig lån	5 000 000	33 595 000
501 950 630	503 159 655	Sum	834 480 828	759 390 555
<i>Balanseført verdi av pantsatte eiendeler:</i>				
0	0	Eiendommer i konsernet	588 998 752	560 042 563
97 622	144 481	Transportmidler / biler	713 426	961 024
93 742 230	84 310 570	Aksjer	0	0
0	0	Varelager / prosjekt	85 679 962	68 450 934
0	0	Kundefordringer	7 641 145	9 548 246
93 839 852	97 082 909	Sum	683 033 285	639 002 767

Morselskapet har i tillegg kausjonert for låneforhold i noen av datterselskapene begrenset oppad til MNOK 35.

I tillegg til factoringpant etablert i forvalterselskapet i konsernet er det også factoringpant for kundefordringer i 4 av eiendomsselskapene i konsernet som ytterligere sikkerhet for diverse lån i morselskapet og konsernet. Sånlet er pantstillelser av kundefordringer i disse selskapene er begrenset oppad til MNOK 53.

Det er registrert utleggsforretning på konsernselskapene Slottsbygg AS og Right Size AS pr. 31.12.20 ifbm. manglende betaling av skyldig merververdiavgift. Forholdet er bragt i orden våren 2021 og utleggsforretningene i denne forbindelse er pr. dato for regnskapsavleggelsen slettet.



Note 9 Bundne bankinnskudd

Det er følgende bundne midler inkludert i konsernets *bankinnskudd*

	2020	2019
Skattetreksmidler	1 776 991	850 084

Note 10 Egenkapital

Morselskapet

	Aksjekapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital pr. 01.01.	200 000	17 856 091	12 512 176	30 568 267
Årets resultat	0	0	-48 616 708	-48 616 708
Egenkapital 31.12.	200 000	17 856 091	-36 104 532	-18 048 441

Konsernet

	Aksjekapital	Overkurs	Annen egenkapital	Udekket tap	Sum
Egenkapital 01.01.	200 000	17 856 091	0	-21 473 049	-3 416 958
Korrigerings av feil tidligere år*	0	0	0	-1 197 342	-1 197 342
Årets resultat	0	0	0	-79 004 616	-79 004 616
Egenkapital 31.12.	200 000	17 856 091	0	-101 675 007	-83 618 916

*Korrigerings av feil fra tidligere år, ført direkte mot egenkapitalen, knytter seg til korrigerings av feil resultatføring av garantileie fra leietakere innbetalt årene 2016-2019.

Note 11 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 12 Lønnskostnader, antall ansatte, godtgjørelser, lån til ansatte mm.

Morselskapet		Lønnskostnader	Konsernet	
2020	2019		2020	2019
1 000 000	1 000 000	Lønn og godtgjørelser	49 052 265	29 881 575
141 000	141 000	Arbeidsgiveravgift	6 792 658	4 244 950
0	0	Pensjonskostnader	888 477	357 058
0	0	Andre ytelser	788 216	484 434
0	0	Lønnskostnader aktivert på prosjekt og bygg*	-34 940 280	-17 246 645
1 141 000	1 141 000	Sum	22 581 336	17 721 372
0	0	Gjennomsnittlig antall årsverk	106	64

*Ansatte i konsernselskapene Right Size AS og Slottsbygg AS har levert byggetjenester til konsernets byggeprosjekt, jf. note 5. Det er også gjort arbeid på deler av eiendomsmassen i konsernet for øvrig og en del av årets arbeid har blitt balanseført som oppgraderinger og påkostninger på eiendommene. Internfortjenesten i forbindelse med arbeid utført av konsernets egne ansatte er eliminert i konsertallene fra bokført prosjekt og lager, samt bygg.



Ytelser til ledende personer:

	Styrets leder
Lønn	0
Styrehonorar	1 000 000
Sum	1 000 000

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 innbetalinger til eller trekk på innskuddsfondet, er regnskapsført som pensjonskostnad. Innskuddsfondet utgjør ved årslutt kr. 96 840.

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	
	2020	2019
Årets premie til kollektiv ordning	443 214	357 058
Innskudd dekket av innskuddsfond	-46 461	0
Arbeidsgiveravgift	55 942	46 423
Sum netto pensjonskostnad	452 695	403 481

Kostnadsført godtgjørelse til revisor (beløp oppgitt eksl. mva)

	Morselskap	Konsern
Lovpålagt revisjon	240 000	1 189 900
Annen revisjonsrelatert bistand	375 000	868 200
Andre attestasjonstjenester	35 000	35 000
Skatterådgivning (inkl. bistand med ligningspapirer)	45 000	45 000
Sum	695 000	2 138 100

Note 13 Virksomhetsområder

Konsernets driftsinntekter kan fordeles på følgende virksomhetsområder:

	2020	2019
Salg av bygge- og vaktmestertjenester	4 212 922	7 225 282
Salg av garasje plasser	3 000 000	0
Realisert og periodisert salg sinntekt prosjekt	82 134 709	96 994 233
Leieinntekter	58 385 076	61 547 689
Salg av eiendom	7 800 000	0
Netto salgsgevinst datterselskap*	3 521 244	0
Øvrige salg sinntekter	217 235	0
Sum	159 271 186	165 767 203

*Morselskapets gevinst er eksl. merverdier i solgte AS, som medfører redusert gevinst på konsernnivå.

Alle inntekter i konsernet svarer fra virksomhet i Norge



Note 14 Spesifikasjon av finansinntekter og finanskostnader

Morselskapet			Konsernet	
2020	2019		2020	2019
Finansinntekter				
15 813 260	8 992 086	Mottatt konsernbidrag	0	0
20 115 347	14 527 443	Renteinntekt konsernselskaper	0	0
69 489	21 201	Andre renteinntekter	151 030	180 323
0	0	Andre finansinntekter	428 317	305 182
35 998 096	23 540 730	Sum	579 347	485 505
Finanskostnader				
835 224	329 250	Nedskrivning aksjer	0	0
5 251 720	2 192 547	Rentekostnad til andre konsernselskaper	0	0
29 882 413	28 493 399	Rentekostnad lån	36 072 648	36 413 361
0	0	Andre rentekostnader	0	0
0	155 417	Andre finanskostnader	319 592	156 000
35 969 357	31 170 613	Sum	36 392 240	36 569 361

Note 15 Skatt

Beregning av utsatt skatt/utsatt skattefordel:

Morselskapet			Konsernet	
2020	2019	Midlertidige forskjeller	2020	2019
-22 336	-5 467	Anleggsmidler*	78 611 070	80 215 855
-74 075 190	-52 182 674	Omløpsmidler	-23 074 923	-21 117 871
0	0	Gevinst og tapskonto	8 924 952	3 073 139
0	0	Avsetning forpliktelser	-1 197 774	0
-74 097 526	-52 188 141	Netto midlertidige forskjeller	63 263 325	62 171 123
35 192 359	35 192 359	Forskjeller som ikke gir opphav til utsatt skattefordel	0	0
-83 144 949	-55 143 658	Underskudd til fremføring	-247 128 144	-184 516 176
-122 050 116	-72 139 440	Grunnlag for utsatt skatt /skattefordel (-)	-183 864 819	-122 345 053
-26 851 026	-15 870 677	Utsatt skatt / utsatt skattefordel (-)	-40 450 260	-26 915 912
26 851 026	15 870 677	Herav ikke balanseført utsatt skattefordel	40 450 260	26 915 912
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. 2020 og man har derfor valgt, etter det generelle forsiktighetsprinsipp og ikke presentere denne eiendelsposten i konsernregnskapet eller selskapsregnskapet.

*Konsernet innregner ikke skatteposisjoner knyttet til merverdier 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*



Morselskapet			Konsernet	
2020	2019	Grunnlag for betalbar skatt	2020	2019
-48 616 708	-67 912 494	Resultat før skattekostnad	-79 004 616	-56 433 947
-17 107 227	-6 105 748	Permanente forskjeller	17 484 850	22 516 061
-65 723 935	-74 018 242	Grunnlag for skattekostnad på årets resultat	-61 519 766	-33 917 886
21 909 385	52 182 674	Endring i midlertidige forskjeller	-1 092 202	7 587 701
-43 814 550	-21 835 568	Gr.lag for bet.bar skatt i res.regnskapet	-62 611 968	-26 330 185
15 813 260	8 992 086	+/- Mottatt/avgitt konsernbidrag	0	0
-28 001 291	-12 843 483	Skattepliktig inntekt	-62 611 968	-26 330 185
Spesifikasjon skattekostnad				
0	0	Betalbar skatt	0	0
0	0	Endring utsatt skatt/skattefordel	0	0
0	0	Sum skattekostnad	0	0
Avstemming av årets skattekostnad				
-48 616 708	-67 912 494	Regnskapsmessig resultat før skattekostnad	-79 004 616	-56 433 947
-10 695 676	-14 940 749	Beregnet skatt	-17 381 016	-12 415 468
0	0	Skattekostnad i resultatregnskapet	0	0
10 695 676	14 940 749	Sum forskjell	17 381 016	12 415 468
<i>Forskjell kan forklares av følgende:</i>				
-284 673	634 994	Skatt av permanente forskjeller	3 846 667	4 953 533
0	11 480 188	Endring MF som ikke gir opphav til skatteposisjoner	0	0
10 980 349	2 825 566	Endring i ikke bokført utsatt skattefordel	13 534 349	26 915 912
0	0	Effekt av endret skattestats	0	0
0	0	Andre forskjeller	0	-19 453 977
10 695 676	14 940 749	Sum forklart differanse	17 381 016	12 415 468



Note 16 Vesentlige leieavtaler

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

Morselskapet og konsernet leier lagringsplass med en årlig leiekostnad pr. 2020 på kr. 1 090 811.

Konsernet har inngått en leieavtale med eier av konsernet / styreleder, knyttet til eiendommen Darresgate 1. Konsernet betaler en fast årsleie på kr. 3 300 000.

Konsernet har ellers mindre løpende leiekostnader knyttet til maskiner, utstyr og annet. For 2020 utgjorde øvrige leiekostnader kr. 194 558.

Note 17 Andre driftskostnader - morselskap

Morselskapets andre driftskostnader består av følgende kostnader:

	2020	2019
Avsetning til tap på konsernfordring	0	35 192 359
Avsetning til tap på fordring BRL ifbm. pågående prosjekt*	22 190 892	16 691 939
Leie av lokaler	420 210	609 564
Øvrige kostnader**	16 476 142	6 599 198
Sum andre driftskostnader	39 087 244	59 093 060

*Morselskapets fordring mot de to, nå del-eide borettslagene er i 2020 videre nedskrevet slik at gjenstående eiendelspost i selskapsregnskapet pr. 31.12. tilsvarer forventet kroneverdi på selskapets fordring gitt gjenstående salgsvederlag fratrukket estimerte kostnader som konsernet må påta seg for å få ferdigstilt og overlevert de gjenværende leilighetene med tilhørende borettslagsandeler i 2021. Se også note 6.
I konserntallene er netto resultat-effekt fra prosjektet innregnet via prinsippet for løpende avregning av prosjekt. Se note 4 og 5.

**Forbindelse med forsinket overlevering av leiligheter er det påløpt dagmulker og advokatombkostninger i 2020. Videre har selskapet dekket ikke ubetydelige oppholdsutgifter for leilighetskjøpere som måtte flytte ut. Merkostnadene mener konsernet er grunnnet at Oslo kommune fattet vedtak om å trekke tilbake midlertidig brukstillatelse sommeren 2020. Konsernet har etter saksanlegg fått medhold i at Oslo kommunes vedtak må oppheves og det vises til særlig omtale av saksforholdet i konsernets årsberetning for 2020.

Note 18 Rentesikring

Konsernet og morselskapet har inngått avtale om rentesikring knyttet til lån på 60 000 000. Avtalen løper tom. 15.04.2024 og samlet nåverdi av renteswap, gitt dagens rentenivå er negativ med -2 873 452 kr.

Note 19 Fortsatt drift

Konsernets og morselskapets samlede gjeldsforpliktelsener overstiger balanseførte eiendeler med blv. kr. 83 618 916, og kr. 18 048 441, pr. 31.12.20. Både konsernregnskapet og morselskapets regnskap er avlagt under forutsetning om fortsatt drift. Det vises i den sammenheng til omtale i konsernets årsberetning.



 Securely signed with Brevio

Konsernregnskap 2020 Fortuna Estate AS

Signers:

Name	Method	Date
Hesle, Leif Botolf	BANKID	2022-01-06 16:46

This document package contains:

- Closing page (this page)
- The original document(s)
- The electronic signatures. These are not visible in the document, but are electronically integrated.



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.



NITSCHKE

Til generalforsamlingen i Fortuna Estate AS

NITSCHKE AS

Vollsveien 17B
Postboks 353, 1326 Lysaker

Telefon: +47 67 10 77 00
E-post: post@nitschke.no

Foretaksregisteret: NO 914 658 314 MVA

Medlemmer av Den norske Revisorforening
Independent member of BKR International

www.nitschke.no

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Fortuna Estate AS som viser et underskudd i selskapsregnskapet på kr. 48 616 708, og et underskudd i konsernregnskapet på kr. 79 004 616, og etter vår mening:

- er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter
- gir selskapsregnskapet et rettviseende bilde av den finansielle stillingen til Fortuna Estate AS per 31. desember 2020 og av selskapets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret som ble avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.
- gir konsernregnskapet et rettviseende bilde av den finansielle stillingen til konsernet Fortuna Estate AS per 31. desember 2020 og av konsernets resultater og kontantstrømmer for det avsluttede regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Årsregnskapet består av:

- selskapsregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap og kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper, og
- konsernregnskapet som består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap og kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i *Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av selskapet slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Andre forhold

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

Øvrig informasjon

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon består av årsberetningen, men inkluderer ikke årsregnskapet og revisjonsberetningen.

Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke øvrig informasjon, og vi attesterer ikke den øvrige informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom øvrig informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon. Dersom vi hadde konkludert med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.



NITSCHKE

Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. 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 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

Uttalelse om øvrige lovmessige krav for Fortuna Estate AS

Konklusjon om årsberetningen

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, mener vi at opplysningene i årsberetningen om årsregnskapet, forutsetningen om fortsatt drift og forslaget til dekning av underskuddet er konsistente med årsregnskapet og i samsvar med lov og forskrifter.

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag (ISAE) 3000 «Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon», mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av selskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov, forskrift og god bokføringsskikk i Norge.

Andre forhold

Selskapet har gitt lån på kr. 2.409.708 til aksjonær. Lånet er i strid med aksjeloven § 8-7 da selskapet ikke har fri egenkapital og det ikke er stillet betryggende sikkerhet for lånet. Det vises til videre omtale av forholdet i årsberetningen.

Denne beretning erstatter tidligere avgitt beretning, datert 31. august 2021, som ble avgitt ved utløpet av lovens frist for avholdelse av generalforsamling. Fullstendig årsregnskap og årsberetning var på dette tidspunkt ikke avgitt av styret.

Lysaker, 5. januar 2022

NITSCHKE AS

Håvard Hvideberg Bratlid

statsautorisert revisor