



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 925 030 872
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: SKIPPERGATEN 18 AS
Forretningsadresse: Selma Ellefsens vei 6
0581 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Martin Aune Hesle
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 24.03.2026

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024

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

Brønnøysundregistrene, 03.05.2026



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekt m.v		715 545	2 934 505
Sum inntekter		715 545	2 934 505
Kostnader			
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	2	231 730	241 041
Annen driftskostnad		1 707 649	2 991 235
Sum kostnader		1 939 379	3 232 276
Driftsresultat		-1 223 834	-297 771
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	3	4 913 555	4 675 015
Annen renteinntekt		119	1 184
Annen finansinntekt		11 652	2 535
Sum finansinntekter		4 925 326	4 678 734
Nedskrivning av andre finansielle anleggsmidler	3	377 914	0
Rentekostnad til foretak i samme konsern	3	1 159 605	393 447
Annen rentekostnad		2 209 702	4 386 874
Annen finanskostnad		0	400
Sum finanskostnader		3 747 221	4 780 721
Netto finans		1 178 105	-101 987
Resultat før skattekostnad		-45 729	-399 758
Årsresultat		-45 729	-399 758
Overføringer og disponeringer			
Overført fra annen egenkapital	5	-45 731	-399 757
Sum overføringer og disponeringer		-45 731	-399 757



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	2	3 618 897	3 842 478
Sum varige driftsmidler		3 618 897	3 842 478
Finansielle anleggsmidler			
Lån til foretak i samme konsern	3	51 222 057	79 070 941
Sum finansielle anleggsmidler		51 222 057	79 070 941
Sum anleggsmidler		54 840 954	82 913 419
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		30 835	160 867
Andre kortsiktige fordringer		49 800	47 842
Sum fordringer		80 635	208 709
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		5 866	1 835
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		5 866	1 835
Sum omløpsmidler		86 501	210 544
SUM EIENDELER		54 927 455	83 123 963
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital		79 200	79 200



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Annen innskutt egenkapital		32 946	32 946
Sum innskutt egenkapital		112 146	112 146
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		4 159 874	4 205 605
Sum opptjent egenkapital		4 159 874	4 205 605
Sum egenkapital		4 272 020	4 317 751
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		9 222 391	65 097 581
Langsiktig konserngjeld	3	28 877 547	399 531
Sum annen langsiktig gjeld		38 099 938	65 497 112
Sum langsiktig gjeld		38 099 938	65 497 112
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	3	734 397	1 705 012
Skyldige offentlige avgifter		0	314 216
Kortsiktig konserngjeld	3	11 603 694	10 181 521
Annen kortsiktig gjeld		217 406	1 108 352
Sum kortsiktig gjeld		12 555 497	13 309 101
Sum gjeld		50 655 435	78 806 213
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		54 927 455	83 123 964



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2026 412036

Virksomheten

Organisasjonsnummer: 925 030 872
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: SKIPPERGATEN 18 AS
Forretningsadresse: Selma Ellefsens vei 6
0581 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av
årsregnskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av: Martin Aune Hesle
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 24.03.2026

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024.

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

Brønnøysundregistrene, 02.05.2026



Organisasjonsnr: 925 030 872
SKIPPERGATEN 18 AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekt m.v		715 545	2 934 505
Sum inntekter		715 545	2 934 505
Kostnader			
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	2	231 730	241 041
Annen driftskostnad		1 707 649	2 991 235
Sum kostnader		1 939 379	3 232 276
Driftsresultat		-1 223 834	-297 771
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	3	4 913 555	4 675 015
Annen renteinntekt		119	1 184
Annen finansinntekt		11 652	2 535
Sum finansinntekter		4 925 326	4 678 734
Nedskrivning av andre finansielle anleggsmidler	3	377 914	0
Rentekostnad til foretak i samme konsern	3	1 159 605	393 447
Annen rentekostnad		2 209 702	4 386 874
Annen finanskostnad		0	400
Sum finanskostnader		3 747 221	4 780 721
Netto finans		1 178 105	-101 987
Resultat før skattekostnad		-45 729	-399 758
Årsresultat		-45 729	-399 758
Overføringer og disponeringer			
Overført fra annen egenkapital	5	-45 731	-399 757
Sum overføringer og disponeringer		-45 731	-399 757



Organisasjonsnr: 925 030 872
SKIPPERGATEN 18 AS

BALANSE

Beløp i: NOK Note 2024 2023

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

Varige driftsmidler

Tomter, bygninger o.a.

fast eiendom

2

3 618 897

3 842 478

Sum varige driftsmidler

3 618 897

3 842 478

Finansielle anleggsmidler

Lån til foretak i samme

konsern

3

51 222 057

79 070 941

Sum finansielle

anleggsmidler

51 222 057

79 070 941

Sum anleggsmidler

54 840 954

82 913 419

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

Kundefordringer

30 835

160 867

Andre kortsiktige

fordringer

49 800

47 842

Sum fordringer

80 635

208 709

Bankinnskudd, kontanter

og lignende

Bankinnskudd, kontanter o.

l.

5 866

1 835

Sum bankinnskudd,

kontanter og lignende

5 866

1 835

Sum omløpsmidler

86 501

210 544

SUM EIENDELER

54 927 455

83 123 963

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Aksjekapital

79 200

79 200

Annen innskutt egenkapital

32 946

32 946

Sum innskutt egenkapital

112 146

112 146

Opptjent egenkapital

Annen egenkapital

4 159 874

4 205 605



Sum opptjent egenkapital		4 159 874	4 205 605
Sum egenkapital		4 272 020	4 317 751
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner		9 222 391	65 097 581
Langsiktig konserngjeld	3	28 877 547	399 531
Sum annen langsiktig gjeld		38 099 938	65 497 112
Sum langsiktig gjeld		38 099 938	65 497 112
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	3	734 397	1 705 012
Skyldige offentlige avgifter		0	314 216
Kortsiktig konserngjeld	3	11 603 694	10 181 521
Annen kortsiktig gjeld		217 406	1 108 352
Sum kortsiktig gjeld		12 555 497	13 309 101
Sum gjeld		50 655 435	78 806 213
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		54 927 455	83 123 964



Organisasjonsnr: 925 030 872
SKIPPERGATEN 18 AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

1

Regnskapsprinsipper

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

Leieinntekter og felleskostnader inntektsføres etter hvert som disse påløper.

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 22% på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reverseres i samme periode er utlignet og nettoført.

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Fordringer klassifiseres som omløpsmidler hvis de skal tilbakebetales i løpet av ett år. For gjeld er analoge kriterier lagt til grunn. Første års avdrag på langsiktige fordringer og langsiktig gjeld klassifiseres ikke som omløpsmiddel og kortsiktig gjeld.

Varige driftsmidler balanseføres til anskaffelseskost og avskrives lineært over driftsmidlenes forventede levetid dersom de har antatt levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 15 000. Vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende. Påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet. Varige driftsmidler nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som forventes ikke å være forbigående. Nedskrivningen reverseres når grunnlaget for nedskrivningen ikke lenger er til stede.

Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene.

Selskapet inngår i konsernet Fortuna Estate AS med forretningsadresse Selma Ellefsens vei 6, 0581 Oslo. Der kan konsernregnskapet som inkluderer Skippergaten 18 AS fås utlevert.

Note

5

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Ja

Årsregnskapet for 2024 er avlagt under forutsetning om fortsatt drift. Av selskapets gjeld er MNOK 28 langsiktig gjeld til konsernselskaper og denne gjelden står tilbake for annen gjeld.



Selskapets leieinntekt mv. utgjorde kr 715 545 i 2024 (kr 2 934 505 i 2023). Nedgangen i leieinntekter i 2024 skyldes at leilighet(er) er klargjort for salg og derfor ikke har vært utleid i samme omfang som tidligere.

Selskapet har pr. 31.12.2024 konsernintern fordring/lån til foretak i samme konsern på kr 51 222 056. Styret har vurdert inndrivbarheten pr. balansedagen og legger til grunn at fordringen er inndrivbar. Usikkerheten knytter seg i hovedsak til tidspunkt for oppgjør, ikke til forventet innfrielse. Vurderingen støttes av dokumenterte underliggende verdier i konsernet og planlagte realisasjoner/refinansieringer i konsernet.

Videre fremgår det av porteføljeoversikt at eiendommen Skippergata 18 er verdsatt til kr 33 000 000 (pr. 02.12.2025). Som del av likviditetsvurderingen vises det til utviklingen i konsernkonto/cashpool, hvor saldo er forbedret fra kr -11 603 693,51 pr. 01.01.2025 til kr -11 305 267,73 pr. 09.02.2026 (netto forbedring ca. kr 298 426), hvilket indikerer løpende avregning i konsernforholdet.

Styret har på bakgrunn av dette vurdert selskapets likviditet og finansielle stilling, herunder håndtering av konserninterne mellomværender og planlagte tiltak knyttet til eiendommen. På denne bakgrunn legger styret til grunn at forutsetningen om fortsatt drift er oppfylt, og årsregnskapet er avlagt under denne forutsetningen.

Note

1

Antall årsverk i regnskapsåret

0.00

Note

Spesifisering av resultatregnskapet

Lønnskostnader

<u>Lønn</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	0.00	
<u>Folketrygdavgift</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	0.00	
<u>Pensjonskostnader</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	0.00	
<u>Andre ytelser</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	0.00	
<u>Sum lønnskostnader</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	0.00	

Mer om årsverk og lønn

Skippergaten 18 AS har ikke hatt lønns- eller personalkostnader i 2024 og det foreligger heller ingen slike forpliktelser. Selskapet har ingen ansatte. Det er ikke gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer.

Note



2

Varige driftsmidler og immaterielle eiendeler

<u>Anskaffelseskost 01.01.</u>	<u>Varige driftsmidler</u>	<u>Immaterielle eiend.</u>
	4339125.00	
<u>Tilgang i året</u>	<u>Varige driftsmidler</u>	<u>Immaterielle eiend.</u>
	8150.00	
<u>Avgang i året</u>	<u>Varige driftsmidler</u>	<u>Immaterielle eiend.</u>
	0.00	
<u>Anskaffelseskost 31.12.</u>	<u>Varige driftsmidler</u>	<u>Immaterielle eiend.</u>
	4347275.00	
<u>Samlede av-/nedskrivn.</u>	<u>Varige driftsmidler</u>	<u>Immaterielle eiend.</u>
	728377.00	
<u>Balanseført verdi 31.12.</u>	<u>Varige driftsmidler</u>	<u>Immaterielle eiend.</u>
	3618897.00	
<u>Årets av-/nedskrivn.</u>	<u>Varige driftsmidler</u>	<u>Immaterielle eiend.</u>
	231730.00	

Anskaffelseskost - balanseførte lånekostnader, egentilvirkede anleggsmidler

Goodwill spesifisert for hvert enkelt virksomhetskjøp

Avskrivningsplan for goodwill som er lenger enn fem år - begrunnelse

Mer om varige driftsmidler/immaterielle eiendeler

Varige driftsmidler består av tomt, fast teknisk installasjon, anlegg under utførelse og ombygging næringsbygg. Anskaffelseskost per 31.12.2024 er kr 4 347 275. Bokført verdi per 31.12.2024 er kr 3 618 897. Årets avskrivninger utgjør kr 231 730. Fast teknisk installasjon og ombygging næringsbygg avskrives lineært over 10 år. Tomt og anlegg under utførelse avskrives ikke regnskapsmessig.

Note

1

Konsern, tilknyttet selskap m.v.

Investering som regnskapsføres etter egenkapitalmetoden

Konsernregnskap

Virksomheten inngår i konsolideringen til morselskapets konsernregnsk.: Ja

Morselskapet sitt navn

Fortuna Estate AS

Forretningskontor for morselskapet

Selma Ellefsens vei 6, 0581 Oslo

Datterselskap er utelatt fra konsolideringen: Nei

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen



Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

Fordringer

<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	51222057.00	79070941.00
<u>Samlet beløp - tilknyttet selskap</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	28877547.00	399531.00

Annen langsiktig gjeld

<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	11603694.00	10181521.00

Samlet forpliktelse til fordel for foretak i samme konsern

<u>Pantstillelse</u>	<u>Beløp</u>
	110000000.00

Mer om tilknyttet selskap/datterselskap

Selskapet har konsernfordringer og konserngjeld mot foretak i samme konsern. Langsiktig fordring mot foretak i samme konsern utgjør kr 51 222 057 per 31.12.2024 etter nedskrivning. Langsiktig gjeld til foretak i samme konsern utgjør kr 28 877 547. Kortsiktig konserngjeld utgjør kr 11 603 694. Konsernmellomværende renteberegnes løpende med markedsrente. Det er ikke avtalt forfallstidspunkt på langsiktig konsernmellomværende. Samlede pantstillelser på egne lån utgjør tilsammen MNOK 110.

Note

3

Fordringer

Fordringer som forfaller senere enn ett år etter regnskapsårets slutt
51222057.00

Mer om fordringer

Langsiktige fordringer på foretak i samme konsern utgjør kr 51 599 971 per 31.12.2024. Fordringen er nedskrevet med kr 377 914, slik at balanseført verdi av langsiktige fordringer utgjør kr 51 222 057. Konsernmellomværende renteberegnes løpende med markedsrente. Det er ikke avtalt forfallstidspunkt på langsiktig konsernmellomværende.

Note

6

Gjeld

Gjeld som forfaller til betaling mer enn fem år etter regnskapsårets slutt

Gjeld sikret ved pant eller lignende sikkerhet i eiendeler
38099938.00

Balanseført verdi av de pantsatte eiendeler
650565.00

Summen av garantiforpliktelser som ikke er regnskapsført



Garantiforpliktelser som er sikret ved pant

Mer om gjeld

Gjeld som er sikret ved pant eller lignende sikkerhet i eiendeler utgjør kr 38 099 938 per 31.12.2024. Samlede pantstillelser på egne lån utgjør tilsammen MNOK 110. Skippergaten 18 AS står som hjemmelshaver på eiendommene som er pantsatt. Balanseført verdi av pantsatte eiendeler utgjør kr 650 565.

Note

1

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse

Det er ikke gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer.



Årsregnskap 2024 Skippergaten 18 AS

Resultatregnskap
Balanse
Noter til regnskapet

Org.nr.: 925 030 872



Resultatregnskap Skippergaten 18 AS

DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	NOTE	2024	2023
Leieinntekt mv.		715 545	2 934 505
Sum driftsinntekter		715 545	2 934 505
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	2	231 730	241 041
Annen driftskostnad		1 707 649	2 991 235
Sum driftskostnader		1 939 379	3 232 275
Driftsresultat		-1 223 834	-297 771
FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	3	4 913 555	4 675 015
Annen renteinntekt		119	1 184
Annen finansinntekt		11 652	2 535
Nedskrivning av andre finansielle anleggsmidler	3	377 914	0
Rentekostnad til foretak i samme konsern	3	1 159 605	393 447
Annen rentekostnad		2 209 702	4 386 874
Annen finanskostnad		0	400
Resultat av finansposter		1 178 104	-101 986
Resultat før skattekostnad		-45 731	-399 757
Resultat		-45 731	-399 757
Årsresultat		-45 731	-399 757
OVERFØRINGER			
Overført fra annen egenkapital		45 731	399 757
Sum overføringer	5	-45 731	-399 757



Balanse Skippergaten 18 AS

EIENDELER	NOTE	2024	2023
ANLEGGSMIDLER			
VARIGE DRIFTSMIDLER			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	2, 6	3 618 897	3 842 478
Sum varige driftsmidler		3 618 897	3 842 478
FINANSIELLE ANLEGGSMIDLER			
Lån til foretak i samme konsern	3	51 599 971	79 070 941
Nedskrivning lån til konsernselskap	3	-377 914	0
Sum finansielle anleggsmidler		51 222 057	79 070 941
Sum anleggsmidler		54 840 954	82 913 419
OMLØPSMIDLER			
FORDRINGER			
Kundefordringer		30 835	160 867
Andre kortsiktige fordringer		49 800	47 842
Sum fordringer		80 635	208 709
Bankinnskudd, kontanter o.l.		5 866	1 835
Sum omløpsmidler		86 501	210 544
Sum eiendeler		54 927 455	83 123 963



Balanse Skippergaten 18 AS

EGENKAPITAL OG GJELD	NOTE	2024	2023
EGENKAPITAL			
INNSKUTT EGENKAPITAL			
Aksjekapital		79 200	79 200
Annen innskutt egenkapital		32 946	32 946
Sum innskutt egenkapital		112 146	112 146
OPPTJENT EGENKAPITAL			
Annen egenkapital		4 159 874	4 205 605
Sum opptjent egenkapital		4 159 874	4 205 605
Sum egenkapital	5	4 272 020	4 317 751
GJELD			
ANNEN LANGSIKTIG GJELD			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6	9 222 391	65 097 581
Langsiktig konserngjeld	3	28 877 547	399 531
Sum annen langsiktig gjeld		38 099 938	65 497 112
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld	3	734 397	1 705 012
Skyldig offentlige avgifter		0	314 216
Konserngjeld	3	11 603 694	10 181 521
Annen kortsiktig gjeld		217 406	1 108 352
Sum kortsiktig gjeld		12 555 497	13 309 100
Sum gjeld		50 655 435	78 806 212
Sum egenkapital og gjeld		54 927 455	83 123 963

Oslo, 24.03.2026
Styret i Skippergaten 18 AS

Martin Aune Hesle
styreleder



Noter Skippergaten 18 AS

Regnskapsprinsipper

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

DRIFTSINNTEKTER

Leieinntekter og felleskostnader inntektsføres etter hvert som disse påløper.

SKATT

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 22% på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reverseres i samme periode er utlignet og nettoført.

KLASSIFISERING OG VURDERING AV BALANSEPOSTER

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Fordringer klassifiseres som omløpsmidler hvis de skal tilbakebetales i løpet av ett år. For gjeld er analoge kriterier lagt til grunn. Første års avdrag på langsiktige fordringer og langsiktig gjeld klassifiseres ikke som omløpsmiddel og kortsiktig gjeld.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres til anskaffelseskost og avskrives lineært over driftsmidlenes forventede levetid dersom de har antatt levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 15 000. Vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende. Påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet. Varige driftsmidler nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som forventes ikke å være forbigående. Nedskrivningen reverseres når grunnlaget for nedskrivningen ikke lenger er til stede.

FORDRINGER

Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene.

KONERNFORHOLD

Selskapet inngår i konsernet Fortuna Estate AS med forretningsadresse Selma Ellefsens vei 6,0581 OSLO. Der kan konsernregnskapet som inkluderer Skippergaten 18 AS fås utlevert.



Noter Skippergaten 18 AS

Note 1 Lønnskostnader

Skippergaten 18 AS har ikke hatt lønns- eller personalkostnader i 2024 og det foreligger heller ingen slike forpliktelser. Selskapet har ingen ansatte. Det er ikke gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer.

Note 2 Varige driftsmidler og immaterielle eiendeler

	TOMT	FAST TEKNISK INSTALLASJON	ANLEGG UNDER UTFØRELSE	OMBYGGING NÆRINGSBYGG	TOTALT
Anskaffelseskost 01.01.2024	153 155	140 889	2 960 182	1 084 899	4 339 125
Tilgang	0	0	8 150	0	8 150
Anskaffelseskost 31.12.2024	153 155	140 889	2 968 332	1 084 899	4 347 275
Akkumulerte avskrivninger	0	35 874	0	692 503	728 377
Bokført verdi 31.12.2024	153 155	105 015	2 968 332	392 396	3 618 897
Årets avskrivninger		14 089		217 642	231 730
Forventet økonomisk levetid	IA	10 år	IA	10 år	
Avskrivningsplan	IA	Lineær	IA	Lineær	

Tomt og anlegg under utførelse avskrives ikke regnskapsmessig.

Note 3 Mellomværende med selskap i samme konsern m.v.

	KUNDEFORDRINGER		LANGSIKTIGE FORDRINGER	
	2024	2023	2024	2023
Foretak i samme konsern	0	0	51 599 971	79 070 941
Nedskrivning foretak i samme konsern	0	0	-377 914	0
Sum	0	0	51 222 057	79 070 941
	LEVERANDØRGJELD		LANGSIKTIG GJELD	
	2024	2023	2024	2023
Foretak i samme konsern	82 700	1 379 963	28 877 547	399 531
Sum	82 700	1 379 963	28 877 547	399 531
	KONSERNKONTO			
	2024	2023		
Foretak i samme konsern	-11 603 694	-10 181 521		
Sum	-11 603 694	-10 181 521		

Konsernmellomværende renteberegnes løpende med en markedsrente. Det er ikke avtalt forfallstidspunkt på langsiktig konsernmellomværende.



Noter Skippergaten 18 AS

Note 4 Skatt

ÅRETS SKATTEKOSTNAD	2024	2023
Skattepliktig inntekt:		
Ordinært resultat før skatt	-45 731	-399 757
Permanente forskjeller	-146 842	-171 265
Endring i midlertidige forskjeller	560 068	110 556
Anvendelse av fremførbart underskudd	-367 495	0
Skattepliktig inntekt	0	-460 466
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Skatteeffekt ved avgitt konsernbidrag	0	0
Endring i utsatt skattefordel	0	0
Skattekostnad ordinært resultat	0	0
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	0	0
Sum betalbar skatt i balansen	0	0

Skatteeffekten av midlertidige forskjeller og underskudd til fremføring som har gitt opphav til utsatt skatt og utsatte skattefordeler, spesifisert på typer av midlertidige forskjeller:

	2024	2023	ENDRING
Varige driftsmidler	-538 043	-355 889	182 153
Fordringer	-477 914	-100 000	377 914
Sum	-1 015 957	-455 889	560 068
Akkumulert fremførbart underskudd	-92 971	-460 466	-367 495
Inngår ikke i beregningen av utsatt skatt	1 108 928	916 355	-192 573
Utsatt skattefordel (22 %)	0	0	0

Selskapet benytter seg av valgdgangen for små foretak og balansefører ikke utsatt skattefordel.



Noter Skippergaten 18 AS

Note 5 Egenkapital

	AKSJEKAPITAL	ANNEN INNSKUTT EGENKAPITAL	ANNEN EGENKAPITAL	SUM EGENKAPITAL
Egenkapital 01.01.2024	79 200	32 946	4 205 605	4 317 751
Årets resultat	0	0	-45 731	-45 731
Egenkapital 31.12.2024	79 200	32 946	4 159 874	4 272 020

Årsregnskapet for 2024 er avlagt under forutsetning om fortsatt drift.

Av selskapets gjeld er MNOK 28 langsiktig gjeld til konsernselskaper og denne gjelden står tilbake for annen gjeld. Selskapets leieinntekt mv. utgjorde kr 715 545 i 2024 (kr 2 934 505 i 2023). Nedgangen i leieinntekter i 2024 skyldes at leilighet(er) er klargjort for salg og derfor ikke har vært utleid i samme omfang som tidligere.

Selskapet har pr. 31.12.2024 konsernintern fordring/lån til foretak i samme konsern på kr 51 222 056. Styret har vurdert inndrivbarheten pr. balansedagen og legger til grunn at fordringen er inndrivbar. Usikkerheten knytter seg i hovedsak til tidspunkt for oppgjør, ikke til forventet innfrielse. Vurderingen støttes av dokumenterte underliggende verdier i konsernet og planlagte realisasjoner/refinansieringer i konsernet. Videre fremgår det av porteføljeoversikt at eiendommen Skippergata 18 er verdsatt til kr 33 000 000 (pr. 02.12.2025).

Som del av likviditetsvurderingen vises det til utviklingen i konsernkonto/cashpool, hvor saldo er forbedret fra kr -11 603 693,51 pr. 01.01.2025 til kr -11 305 267,73 pr. 09.02.2026 (netto forbedring ca. kr 298 426), hvilket indikerer løpende avregning i konsernforholdet.

Styret har på bakgrunn av dette vurdert selskapets likviditet og finansielle stilling, herunder håndtering av konserninterne mellomværender og planlagte tiltak knyttet til eiendommen. På denne bakgrunn legger styret til grunn at forutsetningen om fortsatt drift er oppfylt, og årsregnskapet er avlagt under denne forutsetningen.

Note 6 Pantsikret gjeld og sikkerhetsstillelser m.v.

GJELD SOM ER SIKRET VED PANT O.L.	2024	2023
Gjeld til kredittinstitusjoner	9 222 391	65 097 581
Øvrig langsiktig gjeld	28 877 547	399 531
Sum	38 099 938	65 497 112

Samlende pantstillelser på egne lån utgjør tilsammen MNOK 110. Skippergaten 18 AS står som hjemmelshaver på eiendommene som er pantsatt.

BALANSEFØRT VERDI AV PANTSTILTE EIENDELER		
Tomter, bygninger	650 565	763 192
Sum	650 565	763 192

Note 7 Investering i andeler

Investeringer i andeler i annet selskap balanseføres til historisk kost og nedskrives iht. til virkelig verdi ved antatt varig verdfall.

NAVN	FORRETNINGS- KONTOR	EIER-/STEMME ANDEL	EGENKAPITAL SISTE ÅR (100%)	RESULTAT SISTE ÅR (100 %)	BALANSEFØRT VERDI
Kheops ANS	Norge, Oslo	99%	-1 040 809	- 148 325	0

Andelene i Kheops ANS er nedskrevet i sin helhet.



Elektronisk signatur

Signert av

Hesle, Martin Aune

(Identitet bekreftet med BankID (NO))



Dato og tid (UTC+01:00, Central European Time (Berlin)) (DD.MM.YYYY HH:MM:SS)

30.03.2026 07:20:48

Signaturmetode

BankID (NO)



Til generalforsamlingen i Skippergaten 18 AS

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon med forbehold

Vi har revidert årsregnskapet for Skippergaten 18 AS som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet, med unntak av virkningene av forholdet som er omtalt i avsnittet *Grunnlag for konklusjonen med forbehold*, gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet, med unntak av virkningene av forholdet som er omtalt i avsnittet *Grunnlag for konklusjonen med forbehold*, et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2024 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen med forbehold

Selskapet har bokført langsiktig lån til selskap i samme konsern med kr 51 222 057. Ut fra dokumentasjon fremlagt av selskapets ledelse har vi ikke vært i stand til å konkludere på virkelig verdi av konserninterne lån. Vi har følgelig ikke vært i stand til å fastslå hvorvidt det kunne vært behov for å regnskapsføre en avsetning for tap.

Selskapet har i 2024 pådratt seg et negativt resultat og likviditeten er svak. Selskapet har i løpet av 2025 og 2026 ikke klart å snu den negative trenden. Denne situasjonen indikerer at det foreligger vesentlig usikkerhet som kan skape tvil av betydning om selskapets evne til fortsatt drift, og selskapet vil derfor muligens ikke kunne realisere sine eiendeler og møte sine forpliktelser gjennom den ordinære virksomheten. Årsregnskapet gir ikke fullstendige opplysninger om denne situasjonen.

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

Andre forhold

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

Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (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 regnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

IHS Revisjon AS

Lysaker Torg 2, 1366 Lysaker
Telefon 67 150 600

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

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



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

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 for MKE, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

<https://revisorforeningen.no/revisionsberetninger>

Lysaker, 30. mars 2026

IHS Revisjon AS

Mats Fredriksen

Statsautorisert revisor

(elektronisk signert)

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



Elektronisk signatur

Signert av

Fredriksen, Mats Andre

(Identitet bekreftet med BankID (NO))

 **bankID**

Dato og tid (UTC+01:00) Central European Time (Berlin) (DD.MM.YYYY HH:MM:SS)

30.03.2026 15:11:45

Signaturmetode

BankID (NO)