



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

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

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

### Konsern

Mørselskap i konsern: Ja  
Konsernregnskap lagt ved: Ja

### Regnskapsregler

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

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Leif Hesle  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 20.03.2024

### Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 12.04.2025



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Inntekt på investering i datterselskap	3	5 431 010	3 601 442
Gevinst ved salg av datterselskap			100 794 755
<b>Sum inntekter</b>		<b>5 431 010</b>	<b>104 396 197</b>
<b>Kostnader</b>			
Tap ved salg av andeler	6	1 415 389	3 078 098
Lønnskostnad	12		1 141 000
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	1	46 858	46 860
Annen driftskostnad		7 386 855	10 281 409
<b>Sum kostnader</b>		<b>8 849 102</b>	<b>14 547 367</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-3 418 092</b>	<b>89 848 830</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Finansinntekter	14	37 681 453	25 064 339
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>37 681 453</b>	<b>25 064 339</b>
Finanskostnader	14	51 063 948	38 505 498
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>51 063 948</b>	<b>38 505 498</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-13 382 495</b>	<b>-13 441 159</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-16 800 587</b>	<b>76 407 671</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	15	0	0
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-16 800 587</b>	<b>76 407 671</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-16 800 587</b>	<b>76 407 671</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	1	3 904	50 762
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>3 904</b>	<b>50 762</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap	2	250 645 410	250 795 410
Investering i annet foretak i samme konsern	2	30 966 113	30 966 113
Lån til foretak i samme konsern	3	728 051 427	647 314 694
Investeringer i aksjer og andeler		10 000	4 520 000
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>1 009 672 950</b>	<b>933 596 217</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>1 009 676 854</b>	<b>933 646 979</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Fordringer mot BRL	6	16 694 000	14 432 233
Andre fordringer		773 140	3 210 042
<b>Sum fordringer</b>		<b>17 467 140</b>	<b>17 642 275</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 173 302	1 287 627
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>1 173 302</b>	<b>1 287 627</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>18 640 442</b>	<b>18 929 902</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 028 317 296</b>	<b>952 576 881</b>

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	11	200 000	200 000
Overkurs		17 856 091	17 856 091
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>18 056 091</b>	<b>18 056 091</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		31 369 679	8 303 139
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>31 369 679</b>	<b>8 303 139</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>49 425 770</b>	<b>26 359 230</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	8	702 746 147	688 953 463
Langsiktig konserngjeld	3	90 317 121	120 282 549
Øvrig langsiktig gjeld	3,8	126 735 311	100 622 375
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>919 798 579</b>	<b>909 858 387</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>919 798 579</b>	<b>909 858 387</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		13 016 636	0
Leverandørgjeld	3	8 198 670	4 517 170
Kortsiktig konserngjeld	3	0	0
Øvrig kortsiktig lån	8	5 000 000	5 000 000
Annen kortsiktig gjeld		32 877 641	6 842 094
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>59 092 947</b>	<b>16 359 264</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>978 891 526</b>	<b>926 217 651</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 028 317 296</b>	<b>952 576 881</b>



### Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekter	5,13	8 800 228	20 014 519
Leieinntekter	13	90 148 963	72 414 854
Gevinst ved salg av datterselskap	13	0	100 136 940
<b>Sum inntekter</b>		<b>98 949 191</b>	<b>192 566 313</b>
<b>Kostnader</b>			
Varekostnad	5	3 769 965	24 989 051
Endring tapsavsetning på prosjekt	5	0	-8 755 019
Lønnskostnad	12	20 038 797	19 952 879
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	1	12 961 893	12 599 661
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	1	22 630 000	
Annen driftskostnad	3,16	82 551 449	66 738 617
<b>Sum kostnader</b>		<b>141 952 104</b>	<b>115 525 189</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-43 002 913</b>	<b>77 041 124</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Finansinntekter	14	1 621 418	2 533 694
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>1 621 418</b>	<b>2 533 694</b>
Finanskostnader	14	52 409 646	38 559 097
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>52 409 646</b>	<b>38 559 097</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-50 788 228</b>	<b>-36 025 403</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-93 791 141</b>	<b>41 015 721</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-93 791 141</b>	<b>41 015 721</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-93 791 141</b>	<b>41 015 721</b>

Avsatt til/fra annen egenkapital



## Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	15	0	0
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	1	783 829 087	808 567 816
Maskiner og anlegg	1	416 208	609 695
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	1	382 540	857 239
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>784 627 835</b>	<b>810 034 750</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investeringer i aksjer og andeler		10 000	4 520 000
Andre fordringer	3	8 250 269	6 863 445
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>8 260 269</b>	<b>11 383 445</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>792 888 104</b>	<b>821 418 195</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Varer	4,5	141 216 985	119 985 319
<b>Sum varer</b>		<b>141 216 985</b>	<b>119 985 319</b>
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer	3,7	19 117 270	13 475 441
Andre fordringer		2 801 227	7 554 815
<b>Sum fordringer</b>		<b>21 918 497</b>	<b>21 030 256</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	9	2 322 268	8 080 354
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>2 322 268</b>	<b>8 080 354</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>165 457 750</b>	<b>149 095 929</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>958 345 854</b>	<b>970 514 124</b>



### Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	11	200 000	200 000
Overkurs		17 856 091	17 856 091
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>18 056 091</b>	<b>18 056 091</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		-208 846 510	-94 070 788
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-208 846 510</b>	<b>-94 070 788</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-190 790 419</b>	<b>-76 014 697</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	15	0	0
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	8	898 069 314	887 146 731
Øvrig langsiktig gjeld	3,8	127 779 206	100 822 375
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>1 025 848 520</b>	<b>987 969 106</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>1 025 848 520</b>	<b>987 969 106</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	8	13 016 636	0
Leverandørgjeld	3	50 218 779	22 751 337
Skyldige offentlige avgifter		8 305 720	8 579 486
Øvrig kortsiktig lån	8	5 000 000	5 000 000
Annen kortsiktig gjeld	3,5	46 746 617	22 228 892
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>123 287 752</b>	<b>58 559 715</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>1 149 136 272</b>	<b>1 046 528 821</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>958 345 853</b>	<b>970 514 124</b>



## Konsernets balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
---------------------	-------------	-------------	-------------

---



## Styrets årsberetning 2022 – 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 forvaltningsselskap.

### **Analyse av årsregnskapet og sentrale risikoer og usikkerhetsfaktorer**

Konsernets omsetning i 2022 var 98,9 MNOK mot 192,6 MNOK i 2021. For 2022 ble resultatet før skatt -93,8 MNOK mot 41 MNOK i 2021.

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

Konsernets forvaltningsselskap leverer også forvaltningstjenester, administrasjon, vaktmesterarbeider og byggearbeider til et nærstående og samarbeidende konsern – Torshov Holding AS. Fortuna priser sine tjenester til markedspris og salg av diverse tjenester utgjør for regnskapsåret 8,73 MNOK, sammenlignet med 5,67 MNOK i 2021. Etterspørselen på disse leveransene vil variere ut fra byggetiltak og omfanget i det tilknyttede konsernet, men forventes å være rimelig stabil også de neste årene.

I 2022 har styret besluttet salg av en rekke eiendommer og prosjekter, som vil skje i løpet av 2023-2024. Hovedgrunnen for salget er likviditetssituasjonen til konsernet. Konsernet har behov for likviditet til nedbetaling av gjeld. Prosjekter som er solgt 2023, Ullevålsveien 114 og Kongsveien 14, har generert 290 mill i salgssum etter balansedagen.

Prosjekter der det planlegges salg er Skippergaten 20, Prinsensgate 4, Thorvald Meyers Gate 68 og Schweigaardsgate 81, som forventes å generere i salgssum på 206 mill i 2024-2025.

### *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, men 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. Konsernet har solgt utviklingsprosjektet Ullevålsveien 114 i 2023. Konsernet har også solgt brukte leiligheter i 2023, det har ikke vært noe nedgang i pris på leiligheter selv om boliglånsrenten har vært høy for kjøpere.

### *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 eiendomsselskaper har selv stått for faktureringen og innkrevingen av leie siden mars 2021. Det er ikke vesentlige tap på fordringer i 2022. Det er gjort en tilstrekkelig avsetning til forventet fremtidig tap på konsernets kundefordringer pr. 31.12.22.

### *Likviditetsrisiko*

Konsernet har i 2022 og utover i 2023 hatt en utfordrende likviditetssituasjon. Blant annet knyttet til forsinkelser i oppgjør av Ullevålsveien 114, som ble forsinket med åtte måneder. Bankene har også i 2022 og 2023 satt opp rentene, slik at rentekostnaden har økt vesentlig. Konsernet selger derfor eiendom og ned kvitterer gjeld fortløpende, for å ta ned samlet rentekostnad.

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

Konsernet har de siste årene kjøpt mye utviklingseiendom, og disse gir 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. I 2023 og 2024 vil man selge eiendom og få fram den akkumulerte verdistigningen.

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 ser at det mest likvide og hensiktsmessige å selge nå er tomtebanken, ettersom den ikke gir noe kontantstrøm og leiligheter da verdien er svært høy i forhold til avkastningen.

Det arbeides i konsernet for å sikre en romsligere likviditetssituasjon fremover. Morselskapet, og konsernet har lav belåningsgrad når man legger reelle eiendomsverdier til grunn, selv etter at verdiene på næringsseiendom har gått ned generelt i 2023.

## **Ansatte og sykefravær**

I morselskapet Fortuna Estate AS er det ingen ansatte, kun ett styremedlem. Konsernet har gjennomsnittlig 34 årsverk i 2022 mot 43 årsverk i 2021. Konsernet har per i dag 40 personer ansatt, men det arbeides med å redusere variable stillinger ifbm. forventning om lavere ombyggingsaktivitet de neste årene.

Det har ikke forekommet alvorlige arbeidsuhell eller ulykker i løpet av året i konsernselskapene. I konsernet er sykefraværet på 4,2%. Dette er fordelt på: Right Size AS med 5,4 % og Slottsbygg AS med 2,1% 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 3 kvinner ut av totalt 53 ansatte på kontoret. Kvinneandelen har her økt med 50% det siste året. Hovedtyngden av de ansatte er ellers håndverkere, herunder, bygningsarbeidere og vaktmestere der mannsandelen enda er høy.

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

Styret anser arbeidsmiljøet i konsernet som godt.

## **Styreansvarsforsikring**

Morselskapet har ikke tegnet styreansvarsforsikring. Konsernselskaper har heller ikke styreansvars-forsikring, med unntak av datterselskapet i Ullevålsveien 114 Holding AS der man har et større byggeprosjekt.



## Fortsatt drift og egenkapital

Morselskapet egenkapital er pr. 31.12.22 positiv med 49,4 MNOK. Egenkapital i morselskapet har økt positivt primært grunnet korreksjonen som er utført i forbindelse med reversering av utbytte til eier og styreleder.

Konsernets regnskapsførte egenkapital er negativ med -190,7 MNOK. Konsernet har betydelige verdier i eiendom utover det som er regnskapsført i konsernregnskapet. Den eksterne aktøren Newsec har vurdert konsernets eiendomsportefølje til en samlet markedsverdi på 1721 MNOK. Dette gir en verdijustert egenkapital på konsernet på over 622,7 MNOK pr 31.12.22.

Morselskapet har betydelige merverdier som ikke er innregnet i bokført verdi aksjer i datterselskaper etter norske regnskapsregler, og reell egenkapital er dermed også her betydelig høyere. Realisasjon av eiendomsselskaper i 2023-2024 forventes å gi store regnskapsførte gevinster som vil styrke den regnskapsførte egenkapitalen ytterligere.

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

## Lån fra aksjonær

Morselskapet, og konsernet hadde i 2021 lånt til sammen 32 MNOK til eier og styreleder. Ved avleggelse av regnskapet for 2022, har det blitt gjennomført en analyse og revurdering av denne posten basert på nye opplysninger. Det ble gjennomført en ekstraordinær generalforsamling der det ble besluttet å reversere avsatt utbytte fra 2021 pålydende 32 MNOK.

## Fremtidsutsikter og planer

Konsernet har arbeidet med å klargjøre enkelte prosjekter og eiendommer for salg. En rekke boligeiendommer har nå i 2023 og 2024 blitt seksjonert slik at man nå har mulighet til å selge ut seksjoner og enkeltleiligheter. Konsernet gjennomgår kontinuerlig sin eiendomsportefølje og vil vurdere ytterligere salg hvis det tilbys rett pris. Konsernet vil jobbe med å selge ut tomtebanken sin og enkeltleiligheter.

Konsernet har ingen planer for 2024 å kjøpe noen nye eiendommer.

Likviditetstilgangen ut året og videre inn i 2024 er av særlig betydning og konsernet har som mål å sørge for en romsligere likviditetssituasjon og lavere låneomkostninger. Det er i 2022 etablert en konsernkontoordning, dog uten trekkfasilitet.

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

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



**Disponering av resultat**

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

Overført fra annen egenkapital	16 800 586
--------------------------------	------------

<b>Totalt disponert</b>	<b><u>16 800 586</u></b>
-------------------------	--------------------------

Oslo, den 20. mars 2024

For Fortuna Estate AS

Leif Hesle

Styrets leder



## Fortuna Estate AS

### RESULTATREGNSKAP

Morselskap			Konsern		
2022	2021	Note	Note	2022	2021
0	0	Salgsinntekter	5, 13	8 800 228	20 014 519
0	0	Leieinntekter	13	90 148 963	72 414 854
5 431 010	3 601 442	3 Inntekt på investering i datterselskap		0	0
0	100 794 755	Gevinst ved salg av datterselskap	13	0	100 136 940
<b>5 431 010</b>	<b>104 396 197</b>	<b>Sum driftsinntekter</b>	<b>13</b>	<b>98 949 191</b>	<b>192 566 313</b>
0	0	Varekostnad	5	3 769 965	24 989 051
1 415 389	3 078 098	6 Tap ved salg av andeler		0	0
0	0	Endring tapsavsetning på prosjekt	5	0	-8 755 019
0	1 141 000	12 Lønnskostnad	12	20 038 797	19 952 879
46 858	46 860	1 Avskrivninger	1	12 961 893	12 599 661
0	0	Nedskrivninger	1	22 630 000	0
7 386 855	10 281 409	Andre driftskostnader	3, 16	82 551 449	66 738 617
<b>8 849 102</b>	<b>14 547 367</b>	<b>Sum driftskostnad</b>		<b>141 952 103</b>	<b>115 525 189</b>
<b>-3 418 092</b>	<b>89 848 830</b>	<b>Driftsresultat</b>		<b>-43 002 912</b>	<b>77 041 124</b>
37 681 453	25 064 339	14 Finansinntekter	14	1 621 418	2 533 694
51 063 948	38 505 498	14 Finanskostnader	14	52 409 646	38 559 097
<b>-16 800 587</b>	<b>76 407 671</b>	<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-93 791 140</b>	<b>41 015 721</b>
0	0	15 Skattekostnad på ordinært resultat	15	0	0
<b>-16 800 587</b>	<b>76 407 671</b>	<b>Årsresultat</b>		<b>-93 791 140</b>	<b>41 015 721</b>
<b>Overføringer</b>					
0	32 000 000	Utbytte			
0	0	Avsatt konsernbidrag			
-16 800 587	44 407 671	Avsatt til/fra annen EK			
<b>-16 800 587</b>	<b>76 407 671</b>	<b>Sum overføringer</b>			



## Fortuna Estate AS

BALANSE PR. 31.12.

Morselskap			Konsern				
2022	2021	Note	EIENDELER	Note	2022	2021	
0	0		Utsatt skattefordel	15	0	0	
<b>0</b>	<b>0</b>		<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	
0	0		Tomter, bygninger og annen fast eiendom	1	783 829 087	808 567 816	
0	0		Maskiner og anlegg	1	416 208	609 695	
3 904	50 762	1	Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner o.l.	1	382 540	857 239	
<b>3 904</b>	<b>50 762</b>		<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>784 627 835</b>	<b>810 034 750</b>	
250 645 410	250 795 410	2	Investeringer i datterselskap		0	0	
30 966 113	30 966 113	2	Investeringer i annet foretak i samme konsern		0	0	
728 051 427	647 314 694	3	Lån til foretak i samme konsern		0	0	
10 000	4 520 000		Investering i aksjer og andeler		10 000	4 520 000	
0	0		Andre fordringer	3	8 250 269	6 863 445	
<b>1 009 672 950</b>	<b>933 596 217</b>		<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>8 260 269</b>	<b>11 383 445</b>	
<b>1 009 676 854</b>	<b>933 646 979</b>		<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>792 888 103</b>	<b>821 418 195</b>	
<b>0</b>	<b>0</b>		<b>Varer</b>	4,5	<b>141 216 985</b>	<b>119 985 319</b>	
0	0		Kundefordringer	3, 7	19 117 270	13 475 441	
16 694 000	14 432 233	6	Fordringer mot BRL		0	0	
773 140	3 210 042		Andre fordringer		2 801 227	7 554 815	
<b>17 467 140</b>	<b>17 642 275</b>		<b>Sum fordringer</b>		<b>21 918 497</b>	<b>21 030 256</b>	
<b>1 173 302</b>	<b>1 287 627</b>		<b>Bankinnskudd, kontanter o.l.</b>	9	<b>2 322 268</b>	<b>8 080 354</b>	
<b>18 640 442</b>	<b>18 929 902</b>		<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>165 457 750</b>	<b>149 095 929</b>	
<b>1 028 317 296</b>	<b>952 576 881</b>		<b>SUM EIENDELER</b>		<b>958 345 853</b>	<b>970 514 124</b>	



## Fortuna Estate AS

BALANSE PR. 31.12.

Morselskap				Konsern			
2022	2021	Note	EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2022	2021	
200 000	200 000	11	Aksjekapital	11	200 000	200 000	
17 856 091	17 856 091		Overkurs		17 856 091	17 856 091	
<b>18 056 091</b>	<b>18 056 091</b>		<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>18 056 091</b>	<b>18 056 091</b>	
31 369 679	8 303 139		Annen egenkapital / konsernets fonds		-208 846 510	-94 070 788	
<b>31 369 679</b>	<b>8 303 139</b>		<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-208 846 510</b>	<b>-94 070 788</b>	
<b>49 425 770</b>	<b>26 359 230</b>	10	<b>SUM EGENKAPITAL</b>	10, 19	<b>-190 790 419</b>	<b>-76 014 697</b>	
0	0	15	Utsatt skatt	15	0	0	
<b>0</b>	<b>0</b>		<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	
702 746 147	688 953 463	8	Gjeld til kredittinstitusjoner	8	898 069 314	887 146 731	
90 317 121	120 282 549	3	Gjeld til foretak i samme konsern		0	0	
126 735 311	100 622 375	3, 8	Øvrig langsiktig gjeld	3, 8	127 779 206	100 822 375	
<b>919 798 579</b>	<b>909 858 387</b>		<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>1 025 848 520</b>	<b>987 969 106</b>	
0	0	3	Gjeld til foretak i samme konsern		0	0	
5 000 000	5 000 000	8	Øvrig kortsiktig lån	8	5 000 000	5 000 000	
8 198 670	4 517 170	3	Leverandørgjeld	3	50 218 779	22 751 337	
0	0		Skyldige offentlige avgifter		8 305 720	8 579 486	
32 877 641	6 842 094		Annen kortsiktig gjeld	3, 5	46 746 617	22 228 892	
<b>59 092 947</b>	<b>16 359 264</b>		<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>123 287 752</b>	<b>58 559 715</b>	
<b>978 891 526</b>	<b>926 217 651</b>		<b>SUM GJELD</b>		<b>1 149 136 272</b>	<b>1 046 528 821</b>	
<b>1 028 317 296</b>	<b>952 576 881</b>		<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>958 345 853</b>	<b>970 514 124</b>	

Oslo, 20. mars 2024

Leif Botolf Hesle  
Styrets leder



## Fortuna Estate AS

### KONTANTSTRØMOPPSTILLING

Morselskap			Konsern	
2022	2021		2022	2021
<b>Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter</b>				
-16 800 587	76 407 671	Resultat før skattekostnad	-93 791 140	41 015 721
0	0	Periodens betalte skatt	0	0
-1 282 062	-100 794 755	Tap/gevinst ved salg av aksjer	-1 282 062	-100 136 940
46 858	46 860	Resultatførte avskrivninger	12 961 893	12 599 661
0	0	Resultatførte nedskrivninger	22 630 000	0
0	0	Netto regnskapsmessig prosjektperiodisering	1 246 463	1 246 463
0	0	Resultatført nedskrivning lager	0	633 343
150 000	0	Resultatført nedskrivning aksjer	0	0
0	-24 135 263	Resultatført endring nedskrivning fordring	0	0
0	0	Endring i varelager (eksl. resultatføring prosjekt)	-21 231 666	-16 864 269
0	40 215 562	Endring gjenstående oppgjør for solgte BRL andeler	0	49 247 174
0	0	Endring i kundefordringer	-5 641 829	-5 834 296
3 681 500	3 066 291	Endring i leverandørgjeld	27 467 442	-8 830 546
27 877 909	-3 153 585	Endring i andre tidsavgrensningsposter	25 737 646	39 607 564
<b>13 673 618</b>	<b>-8 347 219</b>	<b>Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter</b>	<b>-31 903 253</b>	<b>12 683 875</b>
<b>Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter</b>				
0	0	Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler og erverv av eiendomsselskaper	-10 194 025	-237 007 190
5 740 000	100 694 755	Innbetalinger ved salg av aksjer og andeler i andre foretak	5 740 000	100 694 755
0	-129 688 164	Utbetalinger v..stiftelser, kjøp av aksjer/andeler i andre foretak	0	-95 820
-2 261 767	79 753 893	Netto endring fordringer mot BRL	0	0
-49 891 574	-301 725 067	Netto endring gjeld/fordringer konsernselskap	0	0
<b>-46 413 341</b>	<b>-250 964 583</b>	<b>Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter</b>	<b>-4 454 025</b>	<b>-136 408 255</b>
<b>Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter</b>				
26 809 320	207 882 896	Netto konstantstrøm v/ nedbetaling / opptak gjeld til kredittinstitusjoner	23 939 219	73 545 966
26 112 936	81 109 005	Innbetalinger ved opptak av øvrig langsiktig gjeld	26 956 831	80 813 493
-20 296 858	-29 590 292	Utbetaling ved utlån til eier	-20 296 858	-29 590 292
<b>32 625 398</b>	<b>259 401 609</b>	<b>Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter</b>	<b>30 599 192</b>	<b>124 769 167</b>
<b>-114 325</b>	<b>89 807</b>	<b>Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter</b>	<b>-5 758 086</b>	<b>1 044 787</b>
1 287 627	1 197 820	Beholdning ved periodens begynnelse	8 080 354	7 035 567
<b>1 173 302</b>	<b>1 287 627</b>	<b>Beholdning ved periodens slutt</b>	<b>2 322 268</b>	<b>8 080 354</b>

\*Kontanteffekter ved investering i eiendomsselskaper er i konsern-kolonnen presentert som utbetaling ved kjøp av driftsmidler.



## KONSERNET FORTUNA ESTATE AS

### REGNSKAPSPRINSIPPER

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

#### Bruk av estimater

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

#### Aksjer i datterselskap

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

#### Regnskapsprinsipper for aksjer i datterselskaper

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

#### Konsolideringsprinsipper

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

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

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

Ved salg av aksjeselskap føres nettogevinsten som salgsinntekt.

#### Leieinntekter og salg av tjenester

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

#### Anleggskontrakter

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

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

#### Egenregiprosjekter

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

#### Klassifisering av balanseposter

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

#### Anskaffelseskost

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

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

Renter knyttet til tilvirkning av anleggsmidler balanseføres.

#### Varige driftsmidler

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

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

#### Nedskrivning av anleggsmidler

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

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



## Fordringer

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

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

## Gjeld

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

## Garantiarbeider/reklamasjoner

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

## Pensjoner

### Innskuddsplaner

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

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

## Skatt

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

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

## Kontantstrømoppstilling

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

## Note 1 Varige driftsmidler

### Mørselskapet

	Bil	Sum
Anskaffelseskost 01.01.	234 293	234 293
Anskaffelseskost 31.12.	234 293	234 293
Akkumulerte avskrivninger 31.12.	230 389	230 389
<b>Balanseført verdi 31.12.</b>	<b>3 904</b>	<b>3 904</b>
Årets avskrivninger	46 858	46 858
Forventet økonomisk levetid	5 år	
Avskrivningsplan	Lineær	

### Konsernet

	Bygninger, tomter*	Anlegg w/ utførelse**	Driftsløsøre, biler og maskiner	Sum
Anskaffelseskost 01.01.	922 859 599	9 794 980	4 176 437	936 831 016
Tilgang	4 337 887	5 856 138	0	10 194 025
Anskaffelseskost 31.12.	927 197 486	15 651 118	4 176 437	947 025 041
Akkumulerte avskrivninger 31.12.	136 389 517	0	3 377 689	139 767 206
Akkumulerte nedskrivninger 31.12.***	22 630 000	0	0	22 630 000
<b>Balanseført verdi 31.12.</b>	<b>768 177 969</b>	<b>15 651 118</b>	<b>798 748</b>	<b>784 627 835</b>
Årets avskrivninger	12 302 755	0	659 138	12 961 893
Årets nedskrivninger	22 630 000	0	0	22 630 000
Forventet økonomisk levetid	25 -50 år		3-10 år	
Avskrivningsplan	Lineær		Lineær	

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

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

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

\*\*\* Det er foretatt nedskrivninger av konsernets merverdier for eiendommer der virkelig verdi er lavere enn innregnet verdi i konsernregnskapet. Nedskrivninger kan på senere tidspunkt reverseres når virkelig verdi er høyere enn innregnet verdi.



## Note 2 Datterselskap, tilknyttet selskap og felleskontrollert virksomhet

	Forretnings-kontor	Eier- og stemmeandel	Egenkapital siste år	Resultat siste år	Balansført verdi i mør
<i>Konsernselskaper</i>					
Vogtsgate 17 AS	Oslo	100 %	-527 995	-483 333	100 000
Nygården AS	Oslo	100 %	-94 549	-131 889	200 000
Thorvald Meyersgate 68 AS*	Oslo	100 %	2 532 403	-274 459	9 431 660
Skippergaten 18 AS*	Oslo	100 %	11 642 784	2 024 563	17 000 000
Mariboestgt. 16 AS*	Oslo	99 %	-9 089 496	-4 253 125	-
Eikenga 25 AS*	Oslo	100 %	1 437 959	763 971	62 294 581
Ullevålsveien 114 Holding AS	Oslo	100 %	-2 041 208	-1 406 318	30 000
Ullevålsveien 114 AS**	Oslo	100 %	-1 391 867	-1 214 322	-
Ullevålsveien 114 Næring 1 AS**	Oslo	100 %	-104 663	-76 228	-
Ullevålsveien 114 Næring 2 AS**	Oslo	100 %	-100 867	-76 755	-
Ullevålsveien 114 Næring 3 AS**	Oslo	100 %	-100 352	-76 240	-
Ullevålsveien 114 Næring Parkering AS**	Oslo	100 %	-70 726	-72 487	-
Ulven Eiendom Holding AS	Oslo	100 %	-3 110 895	-11 040 417	1 455 013
SEV 2 AS***	Oslo	100 %	12 367 001	343 164	-
SEV 4 AS***	Oslo	100 %	943 970	374 308	-
SEV 6 AS***	Oslo	100 %	-10 184 874	-3 957 488	-
Kheops ANS****	Oslo	100 %	-721 219	-103 423	-
Short Stay Apartments AS	Oslo	100 %	-36 293 688	-171 799	-
Right Size AS	Oslo	100 %	43 163 284	2 573 079	109 750
Delbekktoppen Hyttegrend AS	Oslo	100 %	-528 857	-254 686	-
Darresgate 1 AS	Oslo	100 %	2 527 412	-1 398 279	-
Slotsbygg AS	Oslo	100 %	-60 810 162	-5 133 976	-
Tvetenveien 32 KS*	Oslo	100 %	17 123 380	2 583 802	30 966 113
Nesbruveien 73-77 AS*	Oslo	100 %	-21 208 146	-6 243 982	30 000
Lienga 6-8 AS	Oslo	100 %	-4 795 993	-3 179 091	29 679 706
Rovenveien 125 AS*	Oslo	100 %	-5 560 311	-800 075	351 536
ANS Tvetenveien 32	Oslo	100 %	-633 784	-424 527	-
Moengvegen 6 AS*	Oslo	100 %	-7 539 283	-3 465 996	30 000
Moengvegen 8 AS*	Oslo	100 %	-909 947	-340 796	155 000
Moengvegen 10 AS*	Oslo	100 %	-581 131	-102 628	30 000
Siggerudveien 615 og 617 AS	Oslo	100 %	-524 230	-184 083	30 000
Vaset Alpingrend AS	Oslo	100 %	-1 246 309	-893 616	30 000
Sommervoll Hyttegrend AS	Oslo	100 %	-599 594	-415 065	65 820
Øyeren Brygge AS	Oslo	100 %	-120 076	-112 831	30 000
Cat 7 Eiendomsinvest AS*	Oslo	100 %	2 985 961	-916 054	341 528
H & S Eiendom AS	Oslo	100 %	187 987	-5 596 788	-
Prinsessealleen 1 AS	Oslo	100 %	7 891 318	541 491	82 409 185
Thorvald Meyers Gate 66 AS	Oslo	100 %	5 220 884	463 793	46 830 766
F.U.H.P. Gornik Mountain Resort*****	Rogoźnik, Polen	100 %	-721 865	-472 255	10 865
<b>Sum</b>			<b>-60 865 879</b>	<b>-43 132 583</b>	<b>281 611 523</b>

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

\*\*Datterselskaper av Ullevålsveien 114 Holding AS

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

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

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

Datterselskap og øvrige helheide virksomheter er konsolidert i konserntallene. I tilfeller der historisk kjøpesum aksjer overstiger egenkapital på kjøpstidspunktet er det for eiendomselskapene i konsernet beregnet en merverdi som er tillagt bokførte verdier på bygg og tomt på konsernivå. Der de virkelige verdiene på eiendommen i hovedsak er knyttet til bygget og utleisverdien, 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 14 (renter på mellomværender). Det er inntektsført samlet kr. 5 431 010, brutto i konsernbidrag fra datterselskap i regnskapsåret. Konsernbidrag er innregnet som driftsinntekt i morselskapet og inngår i langsiktige konsernfordringer.

Det er videre følgende mellomværender med konsernselskaper i morselskapets regnskap:

	2022	2021
Langsiktige fordringer	728 051 427	647 314 694
Kortsiktige fordringer	0	0
Langsiktig gjeld	90 317 121	120 282 549
Kortsiktig gjeld	0	0

Det er ikke avtalt nedbetalingsplan for langsiktige konsernmellomværender og alle konsernmellomværender rentebelastes årlig med en rentesats på 5,5 % p.a i 2022.

Inkludert i posten øvrig langsiktig gjeld for selskapet og konsernet er kr. 126 935 311 gjeld til nærstående konsern. Konsernet har videre kr. 6 606 269 i fordringer mot nærstående konsern som inngår i posten andre langsiktige fordringer. Av konsernets kundefordringer er kr. 16 484 862 mot nærstående konsern, og leverandørgjeld mot nærstående konsern utgjør til sammen kr. 897 516 pr. 31.12.22.

#### Transaksjoner og mellomværender med eier

Konsernet har inngått en avtale med eier og styreleder der konsernet leier en eiendom for kr 4 300 000 i årsleie iht. til siste prisjustering. Avtalen er til 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.

Det er i 2022 foretatt korrigering av mellomregning med eier, etter at det ble oppdaget en feilføring fra 2008 av et privat lån som finansierte selskapets kjøp av selskap/eiendom. Effekten av lånet og tilhørende renter i perioden til og med 2021 er ført mot egenkapitalen. Mellomregning med eier per 31.12.2022 utgjør Fortuna Estate AS med en gjeld til eier på kroner 20 329 287. Gjeldsbeløpet inngår i regnskapslinjen *Annen kortsiktig gjeld*.

### Note 4 Varer

Konsernets bokførte varelager består av følgende poster:	2022	2021
Tomt og prosjektering - ikke påbegynt byggeprosjekt	123 522 985	102 291 319
Pågående byggeprosjekt Mariboestg. 14/16 - ikke solgte	21 607 192	21 607 192
Nedskrivning pågående byggeprosjekt	-3 913 192	-3 913 192
Prosjektkostnad - solgte enheter, ikke periodisert (jfr. note 5)	0	0
<b>Sum</b>	<b>141 216 985</b>	<b>119 985 319</b>
Varebeholdning vurdert til anskaffelseskost	123 522 985	102 291 319
Varebeholdning vurdert til virkelig verdi	17 694 000	17 694 000
<b>Sum</b>	<b>141 216 985</b>	<b>119 985 319</b>

Pågående byggeprosjekt består av 2 leiligheter og 2 garasjeplasser i tilknytning til boligprosjektet, som er ferdigstilt.

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

### Note 5 Løpende avregning - prosjekt i arbeid

Konsernet har hatt et pågående byggeprosjekt der man har bygget 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 2022. Ikke solgte enheter pr. 2022 er vurdert som varelager, se note 4.

De solgte enhetene i byggeprosjektet (31 av 33) hadde en beregnet fullføringsgrad på 100% per 31.12.21, og det ble på konsernnivå periodisert resterende salgsinntekt for de solgte enheter samt en varekostnad etter prissjappe for løpende avregning.

Resultatposter konsern	2022	2021
Vederlag overleverte enheter Mariboestg. 14/16		72 085 268
Salgsinntekter periodisert		-59 769 977
Varekostnader periodisert		11 481 395
Avsetning estimert tap ved fullføring		2 080 359
<b>Netto resultateffekt</b>		<b>-1 246 463</b>

Avsetning til tap prosjekt (inkludert i annen kortsiktig gjeld) 2 080 359

For enheter som inngikk i det samlede prosjektet men som ikke er solgt ved utløpet av 2022 er det som omtalt i note 4 gjennomført en nedskrivning av varelager basert på forventet netto sett mot gjenværende kostnader og salgssum for disse enhetene i 2023 / 2024.



## Note 6 Realisasjon BRL andeler

Prosjektet omtalt i note 5 realiseres via salg av BRL andeler i morselskapet. Andelenes overdras gjeldsfrie til kjøperne og morselskapet ettergir sine fordringer mot BRL ved overlevering av BRL andel og leilighet til kjøper. Hoveddelen av leiligheter og tilhørende BRL andeler i prosjektet ble overlevert kjøperne i 2020 og 2021 og er således ført som realisasjonshendelser i morselskapets resultatoppstilling for disse årene. Tidligere års avsetning for urealisert tap på andeler som er realisert er tilbakeført mot morselskapets netto tap på egen linje i resultatregnskapet for 2021.

Tap i morselskap består av følgende:	2022	2021
Salgsvederlag overleverte enheter/BRL andeler Mariboestgt. 14/16		71 514 305
Vederlag oppgjør andelskapital og øvrig		105 000
Ettergivelse av fordringer knyttet til BRL andeler solgt		-98 832 666
Reversering av tidligere års tapsavsetning realiserte andeler		26 397 030
<b>Netto resultateffekt realisert tap</b>		<b>-816 331</b>

Videre er det gjennomført en ny avsetning til tap på de gjestående fordringer mot BRL pr. 31.12.22 basert på estimert resterende salgsverdi ved overlevering i 2023/2024 av de to siste leilighetene.

Balansposter morselskap	2022	2021
Fordringer mot BRL knyttet til oppføring bygg	24 755 740	24 755 740
Avsetning til tap	-8 061 740	-10 323 507
<b>Sum fordring knyttet til prosjekt</b>	<b>16 694 000</b>	<b>14 432 233</b>

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

## Note 7 Kundefordringer

Morselskapet		Konsernet	
2022	2021	2022	2021
0	0	Kundefordringer	
0	0	Kundefordringer til pålydende	5 387 408
0	0	Kundefordringer nærstående konsern	17 234 862
0	0	Avsetning til tap på kundefordringer	-3 305 000
0	0	<b>Kundefordringer i balansen</b>	<b>19 117 270</b>
			<b>13 475 441</b>

## Note 8 Gjeld, sikkerhetsstillelser og forfall

Morselskapet		Konsernet	
2022	2021	2022	2021
143 229 650	129 255 737	Gjeld med forfall senere enn 5 år	
126 735 311	99 658 043	Gjeld til kredittinstitusjoner	193 709 302
		Øvrig langsiktig gjeld	126 935 311
<b>269 964 961</b>	<b>228 913 780</b>	<b>Sum</b>	<b>320 644 613</b>
			<b>287 414 297</b>
		<b>Gjeld sikret ved pant</b>	
702 746 148	688 953 463	Langsiktig gjeld til kredittinstitusjon	898 069 315
13 016 636	0	Kortsiktig gjeld til kredittinstitusjon	13 016 636
0	0	Øvrig langsiktig gjeld	0
5 000 000	5 000 000	Øvrig kortsiktig lån	5 000 000
<b>720 762 784</b>	<b>693 953 463</b>	<b>Sum</b>	<b>916 085 951</b>
			<b>892 146 731</b>
		<i>Balansført verdi av pantsatte eiendeler:</i>	
0	0	Eiendommer i konsernet	753 998 850
3 904	50 762	Transportmidler / biler	418 969
103 415 418	103 415 418	Aksjer	0
0	0	Varelager / prosjekt	141 216 985
0	0	Kundefordringer	8 340 129
0	0	Bankmidler	378 523
<b>103 419 322</b>	<b>103 466 180</b>	<b>Sum</b>	<b>904 353 456</b>
			<b>940 175 515</b>

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

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

Det er registrert utleggspant på bankkontoene til konsernselskapene Marieboes gt 16 AS og Right Size AS pr. 31.12.22 ifbm. krav fra leverandører.

To av konsernets eiendommer, med balansført verdi i konsernregnskapet på til sammen MNOK 113,7 er pantsatt som sikkerhet for banklån i nærstående konsern. Videre er deler av konsernets gjeld til kredittinstitusjon også sikret med pant i eiendom og aksjer som pr. 31.12.21 ble solgt til nærstående konsern.



## Note 9 Bundne bankinnskudd

Det er følgende bundne midler inkludert i konsernets *bankinnskudd*

	2022	2021
Skattetrekksmidler	255 567	779 450
Cash covenant jf. avtale långiver	0	3 300 000
<b>Sum bundne midler</b>	<b>255 567</b>	<b>4 079 450</b>

## Note 10 Egenkapital

### Morselskapet

	Aksjekapital	Overkurs	Ammen egenkapital	Sum
Egenkapital pr. 01.01.	200 000	17 856 091	8 303 139	26 359 230
Tilbakeført utbytte avsatt i 2021*			32 000 000	32 000 000
Korrigerings av feil tidligere år*			-52 943 460	-52 943 460
Korrigerings av feil tidligere år**			60 810 587	60 810 587
Årets resultat			-16 800 587	-16 800 587
<b>Egenkapital 31.12.</b>	<b>200 000</b>	<b>17 856 091</b>	<b>31 369 679</b>	<b>49 425 770</b>

\* Det er i 2022 foretatt korrigerings av mellomregning med eier, etter at det ble oppdaget en feilføring fra 2008 av et privat lån som finansierte selskapets kjøp av selskap/eiendom, som senere er solgt. Effekten av lånet og tilhørende renter i perioden til og med 2021 er ført mot egenkapitalen. Se også i note 3. I denne sammenhengen er også avsatt utbytte 2021 tilbakeført, da dette var basert på feil mellomregning med eier.

\*\* Seleket har mottatt kreditnota knyttet til avsluttet oppdrag Mariboegate pga at det var benyttet for høye priser. Kostnadsreduksjonen tilhører tidligere år og er derfor ført direkte mot egenkapitalen.

### Konsernet

	Aksjekapital	Overkurs	Konsernets fonds	Sum
Egenkapital 01.01.	200 000	17 856 091	-94 070 788	-76 014 697
Tilbakeført utbytte avsatt i 2021* (se over)			32 000 000	32 000 000
Korrigerings av feil tidligere år* (se over)			-52 943 460	-52 943 460
Årets resultat			-93 791 140	-93 791 140
Omregningsdifferanser***			-41 122	-41 122
<b>Egenkapital 31.12.</b>	<b>200 000</b>	<b>17 856 091</b>	<b>-208 846 510</b>	<b>-190 790 419</b>

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

## Note 11 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

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

### Oversikt over aksjonærene 31.12.

	Antall	Eierandel
Leif Hesle (styrets leder)	2 000	100,0 %
<b>Sum</b>	<b>2 000</b>	<b>100,0 %</b>



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

Morselskapet		Lønnskostnader	Konsernet	
2022	2021		2022	2021
0	1 000 000	Lønn og godtgjørelser	21 737 370	22 813 136
0	141 000	Arbeidsgiveravgift	3 149 076	3 367 496
0	0	Pensjonskostnader	414 765	480 093
0	0	Andre ytelser	338 593	281 864
0	0	Lønnskostnader aktivert*	-5 601 008	-6 989 709
<b>0</b>	<b>1 141 000</b>	<b>Sum</b>	<b>20 038 797</b>	<b>19 952 880</b>
0	0	Gjennomsnittlig antall årsverk	36	43

\*Ansatte i konsemselskapet Right Size AS har levert byggetjenester til konsemsets byggeprosjekt, jf. note 5. Det er også gjort arbeid på deler av eiendomsmassen i konsemet for øvrig og en del av årets arbeid gjelder oppgraderinger og påkostninger på eiendommene. Interimforføyningen i forbindelse med arbeid utført av konsemsets egne ansatte er eliminert i konsemtallene fra bokført prosjekt/lager, samt bygg.

### Ytelser til ledende personer:

	Styrets leder
Lønn	0
Styrehonorar	0
<b>Sum</b>	<b>0</b>

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, korrigerert for eventuelle innbetalinger til eller trekk på innskuddsfondet, er regnskapsført som pensjonskostnad.

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

	Konsernet	
	2022	2021
Årets premie til kollektiv ordning	414 765	480 093
Innskudd dekket av innskuddsfond	0	0
Arbeidsgiveravgift	58 482	67 693
<b>Sum netto pensjonskostnad</b>	<b>473 247</b>	<b>547 786</b>

### Kostnadsført godtgjørelse til revisor (beløp oppgitt ekskl. mva)

	Morselskap	Konsern
Lovpålagt revisjon	639 356	0
Annen revisjonsrelatert bistand	131 250	0
Andre attestasjonstjenester	0	0
Skatterådgivning (inkl. bistand med ligningspapirer)	0	0
<b>Sum</b>	<b>770 606</b>	<b>0</b>

## Note 13 Virksomhetsområder

Konsernets driftsinntekter kan fordeles på følgende virksomhetsområder:

	2022	2021
Leieinntekter	90 148 963	72 414 854
Salg av eiendom/eiendomsselskap	0	100 136 940
Salg administrasjon, Forvaltnings-, bygge- og vakmestertjenester	8 774 528	5 676 428
Realisert og periodisert salgsinntekt prosjekt	0	12 315 291
Salg av garasjeplasser	0	2 000 000
Øvrige salgsinntekter	25 700	22 800
<b>Sum</b>	<b>98 949 191</b>	<b>192 566 313</b>

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



## Note 14 Spesifikasjon av finansinntekter og finanskostnader

Morselskapet			Konsernet	
2022	2021		2022	2021
<b>Finansinntekter</b>				
36 160 023	24 170 303	Renteinntekt konsernselskaper	0	0
34 368	894 036	Andre renteinntekter	131 103	1 424 292
1 487 062	0	Andre finansinntekter	1 490 315	1 109 402
<b>37 681 453</b>	<b>25 064 339</b>	<b>Sum</b>	<b>1 621 418</b>	<b>2 533 694</b>
<b>Finanskostnader</b>				
150 000	0	Nedskrivning aksjer	0	0
5 766 423	7 759 911	Rentekostnad til andre konsernselskaper	0	0
36 318 227	28 808 238	Rentekostnad lån	43 580 348	36 617 917
8 829 298	1 937 348	Andre rentekostnader	8 829 298	1 937 348
0	0	Andre finanskostnader	0	3 832
<b>51 063 948</b>	<b>38 505 497</b>	<b>Sum</b>	<b>52 409 646</b>	<b>38 559 097</b>

## Note 15 Skatt

Beregning av utsatt skatt / utsatt skattefordel:

Morselskapet			Konsernet	
2022	2021		2022	2021
<b>Midlertidige forskjeller</b>				
-72 869	-45 204	Anleggsmidler*	100 639 430	102 922 123
-43 362 510	-43 654 099	Omløpsmidler	5 789 592	-19 005
0	0	Gevinst og tapskonto	5 519 958	5 918 004
0	-2 261 767	Avsetning forpliktelser	-2 893 822	-3 669 707
-43 435 379	-45 961 070	Netto midlertidige forskjeller	109 055 158	105 151 415
35 192 359	35 192 359	Forskjeller som ikke gir opphav til utsatt skattefordel	0	0
-91 525 725	-134 248 972	Underskudd til fremføring	-411 162 315	-344 894 387
<b>-99 768 745</b>	<b>-145 017 683</b>	<b>Grunnlag for utsatt skatt /skattefordel (-)</b>	<b>-302 107 157</b>	<b>-239 742 972</b>
-21 949 124	-31 903 890	Utsatt skatt / utsatt skattefordel (-)	-66 463 575	-52 743 454
21 949 124	31 903 890	Herav ikke balanseført utsatt skattefordel	66 463 575	52 743 454
<b>0</b>	<b>0</b>	<b>Utsatt skatt /skattefordel (-), i balansen</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

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. 2021 og man har derfor valgt, etter det generelle forsiktighetsprinsipp og ikke presentere denne eiendelsposten i konsernregnskapet eller selskapsregnskapet

\*Konsernet innregner ikke skatteposisjoner knyttet til merverdiendomme 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	
2022	2021		2022	2021
<b>Grunnlag for betalbar skatt</b>				
-16 800 587	76 407 671	Resultat før skattekostnad	-93 791 140	-79 004 616
56 618 514	-102 976 681	Permanente forskjeller	32 195 664	17 484 850
39 817 927	-26 569 010	Grunnlag for skattekostnad på årets resultat	-61 595 476	-61 519 766
-2 525 691	-28 136 456	Endring i midlertidige forskjeller	-3 903 743	-1 092 202
<b>37 292 236</b>	<b>-54 705 466</b>	<b>Gr.lag for betalbar skatt i res.regnskapet</b>	<b>-65 499 219</b>	<b>-62 611 968</b>
5 431 010	3 601 442	+/- Mottatt/avgitt konsernbidrag	0	0
<b>42 723 246</b>	<b>-51 104 025</b>	<b>Skattepliktig inntekt</b>	<b>-65 499 219</b>	<b>-62 611 968</b>
<b>Spesifikasjon skattekostnad</b>				
9 399 114	0	Betalbar skatt	0	0
0	0	Endring utsatt skatt/skattefordel	0	0
<b>0</b>	<b>0</b>	<b>Sum skattekostnad</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Avstemming av årets skattekostnad</b>				
-16 800 587	76 407 671	Regnskapsmessig resultat før skattekostnad	-93 791 140	41 015 721
-3 696 129	16 809 688	Beregnet skatt	-20 634 051	9 023 459
0	0	Skattekostnad i resultatregnskapet	0	0
<b>3 696 129</b>	<b>-16 809 688</b>	<b>Sum forskjell</b>	<b>20 634 051</b>	<b>-9 023 459</b>
<i>Forskjell kan forklares av følgende:</i>				
12 456 073	-22 654 870	Skatt av permanente forskjeller	7 083 046	-21 431 361
-9 954 766	5 052 865	Endring i ikke bokført utsatt skattefordel	13 720 121	12 293 194
1 194 822	792 317	Skatt av konsernbidrag	-169 116	114 708
3 696 129	-16 809 688	Sum forklart differanse	20 634 051	-9 023 459



## Note 16 Vesentlige leieavtaler

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

Konsernet har inngått en leieavtale med eier av konsernet / styreleder, knyttet til eiendommen Darresgate 1. Konsernet betaler en fast årsleie på kroner 4 300 000. Leiebeløpet indeksreguleres årlig.

## Note 17 Pågående tvister

Konsernselskapet Ullevålsveien 114 AS var per 31.12.2022 involvert i en tvist for domstolene med selskapet Herda Totalentreprenør AS (tidligere SV Betong AS). Tvisten omhandler både krav og motkrav etter heving/avbestilling av en prosjektavtale. Det er ikke avsatt for kravet i konsernregnskapet for 2022, og det er heller ikke avsatt for selskapets motkrav. Etter styrets oppfatning innebær saken en større sannsynlighet for økonomisk oppside enn nedside, og i desember 2023 har domstolen gitt Fortuna medhold, og det er mottatt erstatningsbeløp.

Konsernselskapet Slottsbygg AS har en pågående sak med Skatteetaten vedrørende merverdiavgifts-fradrag på en kreditnota til et søsterselskap. I det avlagte regnskapet er merverdiavgifts-fradraget fjernet, og det er gjort en avsetning for straffeskatt som Skatteetaten har varslet. Saken er ikke avklart ved avleggelsen av regnskapet for 2022.

## Note 18 Fortsatt drift

Konsernets samlede gjeldsforpliktelser overstiger balanseførte eiendeler med kroner 190 790 419 pr. 31.12.22. Både konsernregnskapet og morselskapets regnskap er avlagt under forutsetning om fortsatt drift. Det vises til ytterligere omtale i konsernets årsberetning.



Til generalforsamlingen i Fortuna Estate AS

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Fortuna Estate AS som viser et underskudd i selskapsregnskapet på kr 16 800 587 og et underskudd i konsernregnskapet på kr 93 791 140.

Årsregnskapet består av:

- selskapsregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap og kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper, og
- konsernregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap og kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav,
- gir selskapsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2022 og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge, og
- gir konsernregnskapet et rettviseende bilde av konsernets finansielle stilling per 31. desember 2022 og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjonen

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

### Øvrig informasjon

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

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

Basert på kunnskapen vi har opparbeidet oss i revisjonen, mener vi at årsberetningen

- er konsistent med årsregnskapet og
- inneholder de opplysninger som skal gis i henhold til gjeldende lovkrav.

#### IHS Revisjon AS

Arnstein Arnebergs vei 28, 1366 Lysaker  
Telefon 67 150 600

E-post: [post@ihsrevisjon.no](mailto:post@ihsrevisjon.no)  
Web: [www.ihsregnskap.no](http://www.ihsregnskap.no)

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



#### **Ledelsens ansvar for årsregnskapet**

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

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

#### **Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet**

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

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

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

<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

Lysaker, 20.03.2024

**IHS Revisjon AS**

Inge Stikholmen  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)