



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode:	01.01.2024 - 31.12.2024
-------------------------	-------------------------

Konsern

Mørselskap i konsern:	Ja
Konsernregnskap lagt ved:	Ja

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet:	Leif Botolf Hesle
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	17.04.2026

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, 26.04.2026



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		484 460	0
Inntekt på investering i datterselskap		0	13 509 360
Andre driftsinntekter		2 245 075	0
Sum inntekter		2 729 535	13 509 360
Kostnader			
Varekostnad		484 460	0
Tap ved salg av andeler		0	-63 997
Avskrivninger		0	3 904
Annen driftskostnad		5 788 244	60 300 329
Sum kostnader		6 272 704	60 240 236
Driftsresultat		-3 543 169	-46 730 876
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		56 176 061	52 230 306
Annen renteinntekt		115 088	81 779
Andre finansinntekter		3 364 342	0
Sum finansinntekter		59 655 491	52 312 085
Nedskrivning av finansielle eiendeler		19 394 793	0
Rentekostnad til foretak i samme konsern		16 819 263	13 206 688
Annen rentekostnad		54 203 871	61 676 185
Annen finanskostnad		0	-100 000
Sum finanskostnader		90 417 927	74 782 873
Netto finans		-30 762 436	-22 470 788
Resultat før skattekostnad		-34 305 605	-69 201 664
Skattekostnad på resultat	10	0	0
Årsresultat		-34 305 605	-69 201 664
Overføringer og disponeringer			



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Udekket tap		-34 305 606	-69 201 664
Sum overføringer og disponeringer		-34 305 606	-69 201 664



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	7	327 794 845	298 150 255
Investering i annet foretak i samme konsern		30 966 113	30 966 113
Lån til foretak i samme konsern	13	861 538 209	837 723 039
Investeringer i aksjer og andeler	8	10 000	10 000
Nedskrivning lån til foretak i samme konsern	13	-100 117 579	-90 264 196
Andre fordringer	8	112 000	0
Sum finansielle anleggsmidler		1 120 303 588	1 076 585 211
Sum anleggsmidler		1 120 303 588	1 076 585 211
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		452 361	0
Fordringer mot BRL		16 881 683	16 694 000
Andre kortsiktige fordringer		2 498 849	1 300 061
Fordringer på foretak i samme konsern		233 414	0
Sum fordringer		20 066 307	17 994 061
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		43 382	2 705 710
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		43 382	2 705 710
Sum omløpsmidler		20 109 689	20 699 771
SUM EIENDELER		1 140 413 277	1 097 284 982

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital		200 000	200 000
Overkurs		17 856 091	17 856 091
Sum innskutt egenkapital		18 056 091	18 056 091
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		-69 952 983	-35 647 378
Sum opptjent egenkapital		-69 952 983	-35 647 378
Sum egenkapital		-51 896 892	-17 591 287
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	12	661 466 980	683 612 484
Gjeld til foretak i samme konsern	13	286 104 391	181 735 830
Øvrig langsiktig gjeld	13	158 882 390	146 962 888
Sum annen langsiktig gjeld		1 106 453 761	1 012 311 202
Sum langsiktig gjeld		1 106 453 761	1 012 311 202
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 146 380	3 686 857
Leverandørgjeld		3 571 588	7 840 318
Kortsiktig konserngjeld		60 715 668	51 988 600
Annen kortsiktig gjeld		20 422 774	39 049 292
Sum kortsiktig gjeld		85 856 410	102 565 067
Sum gjeld		1 192 310 171	1 114 876 269
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 140 413 279	1 097 284 982



Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekter		4 380 187	67 707 155
Leieinntekter		68 146 743	83 393 095
Salg av eiendom / eiendomsselskap		381 070 139	90 133 828
Inntekt på investering i datterselskap		0	0
Andre driftsinntekter		7 070 678	0
Sum inntekter		460 667 747	241 234 078
Kostnader			
Varekostnad		273 309 589	18 390 433
Tap ved salg av andeler		0	0
Lønnskostnad		23 943 339	24 735 453
Avskrivninger		32 202 890	13 130 627
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		57 799 919	23 800 000
Andre driftskostnader		64 835 956	52 744 877
Sum kostnader		452 091 693	132 801 390
Driftsresultat		8 576 054	108 432 688
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		3 869 168	2 748 599
Andre finansinntekter		3 907 777	7 637 111
Sum finansinntekter		7 776 945	10 385 710
Nedskrivning av finansielle eiendeler		0	0
Annen rentekostnad		62 122 306	73 555 827
Annen finanskostnad		14 464	400
Sum finanskostnader		62 136 770	73 556 227
Netto finans		-54 359 825	-63 170 517
Resultat før skattekostnad		-45 783 771	45 262 171
Skattekostnad		469 976	0
Årsresultat		-46 253 747	45 262 171



Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
---------------------	-------------	-------------	-------------



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		741 302 259	794 464 605
Maskiner og anlegg		0	222 722
Maskiner, driftsløsøre, inventar o.l		107 148	83 249
Sum varige driftsmidler		741 409 407	794 770 576
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i aksjer og andeler		10 000	10 000
Andre fordringer		37 580 105	202 860
Sum finansielle anleggsmidler		37 590 105	212 860
Sum anleggsmidler		778 999 512	794 983 436
Omløpsmidler			
Varer			
Varer		3 793 679	252 062 418
Sum varer		3 793 679	252 062 418
Fordringer			
Kundefordringer		4 707 442	9 126 297
Fordringer mot BRL		16 881 683	0
Konsernfordringer		5 210 017	28 952 121
Sum fordringer		26 799 142	38 078 418
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l		17 015 521	3 548 374
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		17 015 521	3 548 374
Sum omløpsmidler		47 608 342	293 689 210
SUM EIENDELER		826 607 854	1 088 672 646



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital		200 000	200 000
Overkurs		17 856 091	17 856 091
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		18 056 091	18 056 091
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		-202 049 987	-155 702 017
Sum opptjent egenkapital		-202 049 987	-155 702 017
Sum egenkapital		-183 993 896	-137 645 926
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		721 092 546	939 387 271
Øvrig langsiktig gjeld		162 674 916	147 591 595
Sum annen langsiktig gjeld		883 767 462	1 086 978 866
Sum langsiktig gjeld		883 767 462	1 086 978 866
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner, kortsiktig		1 146 680	3 717 218
Leverandørgjeld		77 842 504	45 655 390
Betalbar skatt		469 976	0
Skyldige offentlige avgifter		3 970 972	26 037 938
Annen kortsiktig gjeld:		43 404 158	63 929 161
Sum kortsiktig gjeld		126 834 290	139 339 707
Sum gjeld		1 010 601 752	1 226 318 573
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		826 607 856	1 088 672 647



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2026 395147

Virksomheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

Konsern

Morselskap i konsern: Ja
Konsernregnskap lagt ved: Ja

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av: Leif Botolf Hesle
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 17.04.2026

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, 25.04.2026



Organisasjonsnr: 988 951 463
FORTUNA ESTATE AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		484 460	0
Inntekt på investering i datterselskap		0	13 509 360
Andre driftsinntekter		2 245 075	0
Sum inntekter		2 729 535	13 509 360
Kostnader			
Varekostnad		484 460	0
Tap ved salg av andeler		0	-63 997
Avskrivninger		0	3 904
Annen driftskostnad		5 788 244	60 300 329
Sum kostnader		6 272 704	60 240 236
Driftsresultat		-3 543 169	-46 730 876
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		56 176 061	52 230 306
Annen renteinntekt		115 088	81 779
Andre finansinntekter		3 364 342	0
Sum finansinntekter		59 655 491	52 312 085
Nedskrivning av finansielle eiendeler		19 394 793	0
Rentekostnad til foretak i samme konsern		16 819 263	13 206 688
Annen rentekostnad		54 203 871	61 676 185
Annen finanskostnad		0	-100 000
Sum finanskostnader		90 417 927	74 782 873
Netto finans		-30 762 436	-22 470 788
Resultat før skattekostnad		-34 305 605	-69 201 664
Skattekostnad på resultat	10	0	0
Årsresultat		-34 305 605	-69 201 664
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap		-34 305 606	-69 201 664
Sum overføringer og disponeringer		-34 305 606	-69 201 664



Organisasjonsnr: 988 951 463
FORTUNA ESTATE AS

BALANSE

Beløp i: NOK Note 2024 2023

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler

Immaterielle eiendeler

Finansielle anleggsmidler

Investering i datterselskap 7		327 794 845	298 150 255
Investering i annet foretak i samme konsern		30 966 113	30 966 113
Lån til foretak i samme konsern	13	861 538 209	837 723 039
Investeringer i aksjer og andeler	8	10 000	10 000
Nedskrivning lån til foretak i samme konsern	13	-100 117 579	-90 264 196
Andre fordringer	8	112 000	0
Sum finansielle anleggsmidler		1 120 303 588	1 076 585 211
Sum anleggsmidler		1 120 303 588	1 076 585 211

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

Kundefordringer		452 361	0
Fordringer mot BRL		16 881 683	16 694 000
Andre kortsiktige fordringer		2 498 849	1 300 061
Fordringer på foretak i samme konsern		233 414	0
Sum fordringer		20 066 307	17 994 061

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter o. l.		43 382	2 705 710
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		43 382	2 705 710
Sum omløpsmidler		20 109 689	20 699 771

SUM EIENDELER 1 140 413 277 1 097 284 982

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital



Aksjekapital	200 000	200 000
Overkurs	17 856 091	17 856 091
Sum innskutt egenkapital	18 056 091	18 056 091
Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	-69 952 983	-35 647 378
Sum opptjent egenkapital	-69 952 983	-35 647 378
Sum egenkapital	-51 896 892	-17 591 287
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	12 661 466 980	683 612 484
Gjeld til foretak i samme		
konsern	13 286 104 391	181 735 830
Øvrig langsiktig gjeld	13 158 882 390	146 962 888
Sum annen langsiktig gjeld	1 106 453 761	1 012 311 202
Sum langsiktig gjeld	1 106 453 761	1 012 311 202
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	1 146 380	3 686 857
Leverandørgjeld	3 571 588	7 840 318
Kortsiktig konserngjeld	60 715 668	51 988 600
Annen kortsiktig gjeld	20 422 774	39 049 292
Sum kortsiktig gjeld	85 856 410	102 565 067
Sum gjeld	1 192 310 171	1 114 876 269
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	1 140 413 279	1 097 284 982



Organisasjonsnr: 988 951 463
FORTUNA ESTATE AS

KONSERNRESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekter		4 380 187	67 707 155
Leieinntekter		68 146 743	83 393 095
Salg av eiendom / eiendomsselskap		381 070 139	90 133 828
Inntekt på investering i datterselskap		0	0
Andre driftsinntekter		7 070 678	0
Sum inntekter		460 667 747	241 234 078
Kostnader			
Varekostnad		273 309 589	18 390 433
Tap ved salg av andeler		0	0
Lønnskostnad		23 943 339	24 735 453
Avskrivninger		32 202 890	13 130 627
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		57 799 919	23 800 000
Andre driftskostnader		64 835 956	52 744 877
Sum kostnader		452 091 693	132 801 390
Driftsresultat		8 576 054	108 432 688
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		3 869 168	2 748 599
Andre finansinntekter		3 907 777	7 637 111
Sum finansinntekter		7 776 945	10 385 710
Nedskrivning av finansielle eiendeler		0	0
Annen rentekostnad		62 122 306	73 555 827
Annen finanskostnad		14 464	400
Sum finanskostnader		62 136 770	73 556 227
Netto finans		-54 359 825	-63 170 517
Resultat før skattekostnad		-45 783 771	45 262 171
Skattekostnad		469 976	0
Årsresultat		-46 253 747	45 262 171



Organisasjonsnr: 988 951 463
FORTUNA ESTATE AS

KONSERNBALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		741 302 259	794 464 605
Maskiner og anlegg		0	222 722
Maskiner, driftsløsøre, inventar o.l		107 148	83 249
Sum varige driftsmidler		741 409 407	794 770 576
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i aksjer og andeler		10 000	10 000
Andre fordringer		37 580 105	202 860
Sum finansielle anleggsmidler		37 590 105	212 860
Sum anleggsmidler		778 999 512	794 983 436
Omløpsmidler			
Varer			
Varer		3 793 679	252 062 418
Sum varer		3 793 679	252 062 418
Fordringer			
Kundefordringer		4 707 442	9 126 297
Fordringer mot BRL		16 881 683	0
Konsernfordringer		5 210 017	28 952 121
Sum fordringer		26 799 142	38 078 418
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l		17 015 521	3 548 374
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		17 015 521	3 548 374
Sum omløpsmidler		47 608 342	293 689 210
SUM EIENDELER		826 607 854	1 088 672 646
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital		200 000	200 000



Overkurs	17 856 091	17 856 091
Annen innskutt egenkapital	0	0
Sum innskutt egenkapital	18 056 091	18 056 091
Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	-202 049 987	-155 702 017
Sum opptjent egenkapital	-202 049 987	-155 702 017
Sum egenkapital	-183 993 896	-137 645 926
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	721 092 546	939 387 271
Øvrig langsiktig gjeld	162 674 916	147 591 595
Sum annen langsiktig gjeld	883 767 462	1 086 978 866
Sum langsiktig gjeld	883 767 462	1 086 978 866
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner, kortsiktig	1 146 680	3 717 218
Leverandørgjeld	77 842 504	45 655 390
Betalbar skatt	469 976	0
Skyldige offentlige avgifter	3 970 972	26 037 938
Annen kortsiktig gjeld:	43 404 158	63 929 161
Sum kortsiktig gjeld	126 834 290	139 339 707
Sum gjeld	1 010 601 752	1 226 318 573
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	826 607 856	1 088 672 647



Organisasjonsnr: 988 951 463
FORTUNA ESTATE AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

1

Regnskapsprinsipper

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

Note

11

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Ja

Regnskapet er avlagt under forutsetningen om fortsatt drift. Konsernets regnskapsførte egenkapital er negativ per 31.12.2024. Styret vurderer imidlertid at konsernets reelle verdier i eiendomsporteføljen overstiger de bokførte verdiene i konsernregnskapet. Vurderingen bygger på tidligere eksterne verdivurderinger, realiserte salg, pågående salgsprosesser og styrets oppdaterte vurderinger av porteføljen. Årsresultatet for 2024 er i vesentlig grad påvirket av avskrivninger og nedskrivninger. Samlede avskrivninger og nedskrivninger utgjør et vesentlig beløp og representerer i betydelig grad regnskapsmessige verdi- og periodiseringseffekter, og ikke tilsvarende kontantutgang i året. Styret legger på denne bakgrunn til grunn at selskapet har et tilstrekkelig grunnlag for fortsatt drift. Samtidig foreligger det vesentlig usikkerhet knyttet til utviklingen i likviditet, realisasjonstidspunkt for eiendommer og utfallet av pågående prosesser. Årsregnskapet er likevel avlagt under forutsetning om fortsatt drift.

Note

5

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

Morselskapet har ikke ansatte og er følgelig ikke pliktig til å ha en pensjonsordning etter lov om OTP. Det er ikke gitt lån/sikkerhetsstillelse til styrets leder eller andre nærstående parter

Note

7

Konsern, tilknyttet selskap m.v.

Investering som regnskapsføres etter egenkapitalmetoden

Konsernregnskap

Virksomheten inngår i konsolideringen til morselskapets konsernregnsk.: Nei

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Datterselskap er utelatt fra konsolideringen: Nei

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Morselskap som ikke utarbeider konsernregnskap

Transaksjoner med datterselskaper

Morselskapet regnskapsfører investeringene i datterselskap etter kostmetoden. 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 anskaffelseskos

Internegevinst på transaksjonene

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

Fordringer



<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	771856572.00	747458843.00

Annen langsiktig gjeld

<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	298023892.00	181735830.00

Kortsiktig gjeld

<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	60928168.00	52390965.00

Samlet forpliktelse til fordel for foretak i samme konsern

Mer om tilknyttet selskap/datterselskap

Fortuna Estate AS inngår i konsernets konsernkontoordning, hvor skyldig beløp til konsernselskaper per 31.12.2024 utgjør kr 60 715 668. Konsernselskapenes bokførte beløp i tilknytning til konsernkontoordningen er presentert som andre kortsiktige fordringer / annen kortsiktig gjeld. Konsernkontoordningens toppkonto viser netto innestående på kr 40 960. Konsernmellomværende renteberegnes løpende med en markedsrente. Det er ikke avtalt forfallstidspunkt på langsiktig konsernmellomværende

Note

12 eller 13

Fordringer

Fordringer som forfaller senere enn ett år etter regnskapsårets slutt
771573696.00

Mer om 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 fordringen

Note

12 og 13

Gjeld

Gjeld som forfaller til betaling mer enn fem år etter regnskapsårets slutt
196469650.00

Gjeld sikret ved pant eller lignende sikkerhet i eiendeler
662613359.00

Balanseført verdi av de pantsatte eiendeler
93983758.00

Summen av garantiforpliktelser som ikke er regnskapsført

Garantiforpliktelser som er sikret ved pant

Mer om gjeld

Morselskapet har i tillegg kausjonert for låneforhold i noen av



datterselskapene begrenset oppad til MNOK 85. I tillegg til factoringpant etablert i forvalterselskapet i konsernet er det også factoringpant for kundefordringer i 5 av eiendomsselskapene i konsernet som ytterligere sikkerhet for diverse lån i morselskapet og konsernet. Samlet er pantstillelser av kundefordringer i disse selskapene begrenset oppad til MNOK 80.

Note

5

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse

Det er ikke gitt lån/sikkerhetsstillelse til styrets leder eller andre nærstående parter.



Organisasjonsnr: 988 951 463
FORTUNA ESTATE AS

NOTEOPPLYSNINGER - KONSERN - alle poster oppgitt i hele tall

Note
1

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk i Norge. Utarbeidelse av årsregnskapet krever bruk av estimater og forutsetter at ledelsen utøver skjønn ved anvendelsen av regnskapsprinsippene.

Note
11

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Ja

Regnskapet er avlagt under forutsetningen om fortsatt drift. Konsernets regnskapsførte egenkapital er negativ per 31.12.2024. Styret vurderer imidlertid at konsernets reelle verdier i eiendomsporteføljen overstiger de bokførte verdiene i konsernregnskapet. Vurderingen bygger på tidligere eksterne verdivurderinger, realiserte salg, pågående salgsprosesser og styrets oppdaterte vurderinger av porteføljen. Årsresultatet for 2024 er i vesentlig grad påvirket av avskrivninger og nedskrivninger. Styret legger på denne bakgrunn til grunn at konsernet har et tilstrekkelig grunnlag for fortsatt drift. Samtidig foreligger det vesentlig usikkerhet knyttet til utviklingen i likviditet, realisasjonstidspunkt for eiendommer og utfallet av pågående prosesser. Årsregnskapet er likevel avlagt under forutsetning om fortsatt drift.

Note
2

Antall årsverk i regnskapsåret
34.00

Note

Spesifisering av resultatregnskapet

Lønnskostnader

<u>Lønn</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	19515952.00	
<u>Folketrygdavgift</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	3002619.00	
<u>Pensjonskostnader</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	676885.00	



<u>Andre ytelser</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	747883.00	

<u>Sum lønnskostnader</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	23943339.00	

Mer om årsverk og lønn
Konsernet hadde 34 årsverk i 2024.

Note
3

Ekstraordinære inntekter og kostnader

Mer om ekstraordinære inntekter og kostnader
Ingen særskilte ekstraordinære inntekter eller kostnader er presentert som egen post i konsernregnskapet for 2024.

Note
4

Varige driftsmidler og immaterielle eiendeler

<u>Balansført verdi 31.12.</u>	<u>Varige driftsmidler</u>	<u>Immaterielle eiend.</u>
	741409408.00	

<u>Årets av-/nedskrivn.</u>	<u>Varige driftsmidler</u>	<u>Immaterielle eiend.</u>
	90002809.00	

Anskaffelseskost - balansførte lånekostnader, egentilvirkede anleggsmidler
Ingen balansførte lånekostnader knyttet til egentilvirkede anleggsmidler.

Goodwill spesifisert for hvert enkelt virksomhetskjøp
Ingen goodwill balansført i konsernregnskapet per 31.12.2024.

Avskrivningsplan for goodwill som er lenger enn fem år - begrunnelse
Ikke relevant.

Mer om varige driftsmidler/immaterielle eiendeler
Varige driftsmidler i konsernet består hovedsakelig av tomter, bygninger og annen fast eiendom. Balansført verdi av varige driftsmidler per 31.12.2024 utgjør kr 741 409 408. Årets avskrivninger utgjør kr 32 202 890 og årets nedskrivninger utgjør kr 57 799 919.

Note
7

Konsern, tilknyttet selskap m.v.

Investering som regnskapsføres etter egenkapitalmetoden

Konsernregnskap
Virksomheten inngår i konsolideringen til morselskapets konsernregnsk.: Nei

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet



Datterselskap er utelatt fra konsolideringen: Nei

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Samlet forpliktelse til fordel for foretak i samme konsern

Mer om tilknyttet selskap/datterselskap

Konserninterne fordringer, gjeld og forpliktelser er eliminert i konsernregnskapet.

Note

12

Fordringer

Fordringer som forfaller senere enn ett år etter regnskapsårets slutt

37580105.00

Mer om 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. Fordringer som forfaller senere enn ett år etter regnskapsårets slutt utgjør kr 37 580 105 per 31.12.2024.

Note

6

<u>Beholdning av egne aksjer</u>	<u>Antall</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Andel av aksjek.</u>
	0.00	0.00	0.00%

Erverv

Endringer i beholdning av aksjer i løpet av regnskapsåret

<u>Antall aksjer ervervet</u>	<u>Egne aksjer</u>	<u>I morselskap</u>
	0.00	

<u>Vederlag</u>	<u>Egne aksjer</u>	<u>I morselskap</u>
	0.00	

<u>Andel av aksjekapital</u>	<u>Egne aksjer</u>	<u>I morselskap</u>
	0.00%	

<u>Bakgrunnen for erverv</u>	<u>Egne aksjer</u>	<u>I morselskap</u>
	00	

Avhendelse

Endringer i beholdning av aksjer i løpet av regnskapsåret

<u>Antall aksjer avhendet</u>	<u>Egne aksjer</u>	<u>I morselskap</u>
	0.00	

<u>Vederlag</u>	<u>Egne aksjer</u>	<u>I morselskap</u>
-----------------	--------------------	---------------------



0.00

<u>Andel av aksjekapital</u>	<u>Egne aksjer</u>	<u>I morselskap</u>
	0.00%	

Samvirkeforetak

<u>Opplysninger om medlemskapskonti</u>	<u>Årets utbetaling</u>	<u>Årets avsetning</u>
	0.00	

Vedtaksbestemmelser/årsmøtevedtak/forslag til vedtak om medlemskapskonti
Ikke relevant.

Mer om aksjer

Konsernet har ingen beholdning av egne aksjer per 31.12.2024.

Note

13

Gjeld

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

Gjeld sikret ved pant eller lignende sikkerhet i eiendeler

Balanseført verdi av de pantsatte eiendeler

Summen av garantiforpliktelser som ikke er regnskapsført

Garantiforpliktelser som er sikret ved pant

Ingen særskilte garantiforpliktelser er oppgitt her utover det som fremgår av årsregnskapet.

Mer om gjeld

Konsernets samlede gjeld per 31.12.2024 utgjør kr 1 010 601 751, hvorav langsiktig gjeld utgjør kr 883 767 462 og kortsiktig gjeld utgjør kr 126 834 289.

Note

5

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse

Det er ikke gitt lån eller sikkerhetsstillelse til styremedlemmer, medlemmer av andre organer, aksjeeiere eller nærstående parter.

Note

14

Noteopplysninger ut over minimumskravene for små foretak

Ingen ytterligere noteopplysninger utover det som fremgår av årsregnskapet og årsberetningen.



Styrets årsberetning 2024

Fortuna Estate AS

Virksomheten

Fortuna Estate AS er morselskap og konsernspiss i eiendoms konsernet Fortuna Estate. Selskapets og konsernets virksomhet består i å investere i, eie, utvikle, forvalte og leie ut fast eiendom. Hovedkontoret er i Oslo. Konsernets eiendomsportefølje består hovedsakelig av eiendommer i Oslo og omegn, organisert i egne eiendomsselskaper. Konsernet har i tillegg hatt et eget forvaltningsselskap som har levert administrasjons-, drifts-, bygg- og vaktmestertjenester. Årsberetningen omfatter både morselskapet og konsernet som en enhet.

Årsregnskapet

Konsernets driftsinntekter utgjorde i 2024 NOK 460,7 millioner, mot NOK 241,2 millioner i 2023. Driftsresultatet utgjorde NOK 8,6 millioner, mot NOK 108,4 millioner i 2023. Resultat før skattekostnad utgjorde NOK -45,8 millioner, mot NOK 45,3 millioner i 2023. Årsresultatet i konsernet utgjorde NOK -46,3 millioner i 2024. Morselskapets årsresultat utgjorde NOK -34,3 millioner.

Økningen i konsernets driftsinntekter er i hovedsak knyttet til høyere aktivitet innen salg av eiendom/eiendomsselskap og andre driftsinntekter, mens leieinntektene var lavere enn året før. Året 2024 har vært preget av høy aktivitet knyttet til realisasjon av eiendeler, reduksjon av portefølje, omstilling og kostnadstilpasninger. Styret vurderer at året i betydelig grad har vært et år for realisering og restrukturering, ikke bare ordinær løpende drift.

Styret gjør oppmerksom på at konsernets resultat i vesentlig grad er påvirket av avskrivninger og nedskrivninger. Avskrivninger i konsernet utgjorde NOK 32,2 millioner i 2024, mens nedskrivninger utgjorde NOK 57,8 millioner. Samlede avskrivninger og nedskrivninger utgjorde dermed NOK 90,0 millioner. Disse postene representerer i betydelig grad regnskapsmessige verdi- og periodiseringseffekter, og ikke tilsvarende kontantutgang i året.

Styret mener derfor at årsresultatet isolert sett gir et svakere bilde av konsernets underliggende drift og likviditetsutvikling enn det som følger av aktiviteten i 2024. En vesentlig del av resultatsvekkelsen skyldes regnskapsmessige forhold, herunder avskrivninger og nedskrivninger, samt kostnadsføring av tidligere balanseførte prosjekt- og eiendomsverdier i forbindelse med salg og realisasjon.

Konsernets varekostnad var høy i 2024. Dette må ses i sammenheng med at varebeholdningen/prosjektbeholdningen ble redusert fra NOK 252,1 millioner ved utgangen av 2023 til NOK 3,8 millioner ved utgangen av 2024. Styret vurderer at dette i stor grad reflekterer realisasjon og kostnadsføring av tidligere balanseførte prosjekt- og eiendomsverdier, og ikke bare ordinære løpende driftskostnader.

Konsernets bankinnskudd utgjorde ved utgangen av 2024 NOK 17,0 millioner, mot NOK 3,5 millioner ved utgangen av 2023. Langsiktig gjeld til kredittinstitusjoner ble redusert fra NOK 939,4 millioner til NOK 721,1 millioner. Dette viser etter styrets vurdering at konsernet i løpet av året har realisert verdier og anvendt deler av provenyet til nedbetaling av gjeld, selv om den samlede finansielle situasjonen fortsatt er krevende.



Kontantstrøm

Kontantstrømoppstillingen viser positiv netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter på NOK 255,9 millioner i 2024, mot negativ operasjonell kontantstrøm på NOK 36,0 millioner i 2023. Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter var positiv med NOK 13,5 millioner, og kontantbeholdningen økte fra NOK 3,5 millioner til NOK 17,0 millioner ved årets slutt. Styret vurderer dette som et vesentlig tegn på at gjennomførte realisasjoner og driftstiltak har hatt positiv effekt på likviditeten i 2024.

Styret viser samtidig til at den positive operative kontantstrømmen i vesentlig grad er påvirket av reduksjon i varelager/prosjektbeholdning og andre arbeidskapitaleffekter. Kontantstrømmen må derfor ses i sammenheng med konsernets realisasjoner, nedbygging av balanseposter og øvrige restruktureringstiltak. Dette endrer likevel ikke styrets vurdering av at likviditetsutviklingen i 2024 var klart bedre enn årsresultatet isolert sett kan gi inntrykk av.

Vesentlige hendelser etter balansedagen

Etter regnskapsårets utløp har det inntruffet flere forhold av betydning for vurderingen av konsernets finansielle stilling og videre utvikling. Det er etter balansedagen åpnet konkurs i Right Size AS. Etter balansedagen er det videre åpnet rekonstruksjonsforhandling i SEV 6 AS og H&S Eiendom AS. Utfallet av disse prosessene er på tidspunktet for årsberetningen ikke endelig avklart. Styret vurderer at disse forholdene må sees i sammenheng med konsernets pågående restrukturering og arbeid med å sikre en mer robust og tilpasset organisasjon.

Konsernet har etter balansedagen arbeidet videre med salg av eiendommer og prosjekter med sikte på å redusere gjeld og styrke likviditeten. Christian August Thorings veg 7 er solgt etter balansedagen for NOK 35 millioner. Det har videre pågått salgsprosesser og due diligence knyttet til ytterligere eiendommer og prosjekter, herunder Tvetenveien 32 og Selma Ellefsens vei 2 og 4. Utfallet og tidspunktet for disse prosessene er ikke endelig avklart, men styret vurderer at de inngår som sentrale tiltak for å forbedre konsernets finansielle stilling.

Markedsrisiko

Konsernets virksomhet er eksponert for generell markedsrisiko knyttet til leiemarkedet og markedet for eiendomstransaksjoner. Risikoen er særlig knyttet til etterspørsel, leienivåer, ledighet, transaksjonsmarked, leietakernes betalingsevne og rentenivå. Utleiemarkedet og markedet for salg av eiendommer og utviklingseiendommer har i 2024 vært krevende. Salgsprosesser og utleieprosesser har tatt lengre tid enn tidligere, og styret legger til grunn en fortsatt forsiktig vurdering av markedet fremover. Renterisikoen vurderes som vesentlig for konsernet, ettersom høyt rentenivå påvirker både løpende finansieringskostnader, likviditet og prisingen i transaksjonsmarkedet.

Kreditrisiko

Konsernets kreditrisiko er primært knyttet til kundefordringer og leiekraft mot leietakere. Høyere rentenivå og svakere betalingsevne hos enkelte leietakere har medført økt risiko for tap. Det er gjennomført vurderinger av kundefordringer og foretatt tapsavsetninger i samsvar med konsernets regnskapsprinsipper. En særskilt utfordring har vært forskuttering og viderefakturering av felleskostnader, særlig strøm, hvor forsinkede innbetalinger fra leietakere påvirker konsernets likviditet negativt.



Likviditetsrisiko

Konsernet har i 2024, og videre inn i 2025 og 2026, hatt en krevende likviditetssituasjon. Dette skyldes blant annet høyt rentenivå, svak løpende kontantstrøm i deler av porteføljen, treg utleie, forskuttering av felleskostnader og lengre prosesser knyttet til salg av eiendom. Samtidig viser regnskapet og kontantstrømoppstillingen at konsernet i 2024 har hatt betydelig aktivitet, oppnådd høye drifts- og salgsinntekter, styrket bankbeholdningen ved årsslutt, redusert langsiktig bankgjeld betydelig og levert positiv kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter. Styret vurderer derfor at likviditetsbildet er bedre enn årsresultatet isolert sett kan gi inntrykk av.

Leverandørgjeld og øvrige kortsiktige forpliktelser er likevel fortsatt på et høyt nivå, og likviditetsrisikoen vurderes derfor fortsatt som høy. Styret har gjennomført og arbeider videre med tiltak for å bedre konsernets likviditet, herunder eiendomssalg, refinansiering, kostnadskontroll, reduksjon av bemanning og forbedret oppfølging av leietakerinnbetalinger. Etter styrets vurdering har disse tiltakene bidratt til en bedring i likviditetssituasjonen, og det forventes at effekten vil bli tydeligere i 2025 og 2026, selv om den finansielle risikoen fortsatt er betydelig.

Usikkerhet knyttet til enkelte konserninterne mellomværender

Det knytter seg usikkerhet til enkelte konserninterne mellomværender, herunder poster knyttet til konsernkonto/cashpool-ordning. Styret har på tidspunktet for avleggelsen ikke hatt anledning til å foreta en fullstendig gjennomgang av disse forholdene, og vil derfor følge dette særskilt opp i arbeidet med regnskapet for 2025. Eventuelle behov for justeringer vil bli vurdert i samsvar med gjeldende regelverk.

Lån og mellomværender med hovedaksjonær og nærstående

Det foreligger også mellomværender med hovedaksjonær og nærstående. Styret har lagt til grunn den informasjon og de avstemminger som forelå på tidspunktet for avleggelsen av regnskapet. Dersom videre gjennomgang i 2025 skulle avdekke behov for korrigeringer eller nærmere presiseringer av slike poster, vil dette bli vurdert og behandlet i samsvar med gjeldende regelverk.

Arbeidsmiljø, sykefravær, likestilling og diskriminering

Fortuna Estate AS har ingen ansatte. Konsernet hadde i 2024 34 årsverk. Etter balansedagen er bemanningen redusert som ledd i konsernets tilpasning til lavere aktivitetsnivå og mindre eiendomsportefølje. Styret anser arbeidsmiljøet i konsernet som tilfredsstillende. Det har ikke forekommet alvorlige personskader, ulykker eller vesentlige materielle skader i løpet av året.

Totalt sykefravær i konsernet var 5,4 %. Styret vurderer sykefraværet som håndterbart sett i lys av virksomhetens art og omstillingsarbeidet i konsernet.

Kvinner utgjorde 23 % av konsernets ansatte ved utgangen av året. Styret arbeider for likestilling og mot diskriminering i konsernet. Det gjøres ikke forskjell i ansettelse, avlønning, utviklingsmuligheter eller øvrige arbeidsforhold på grunnlag av kjønn, graviditet, permisjon ved fødsel eller adopsjon, omsorgsoppgaver, etnisitet, religion, livssyn, funksjonsnedsettelse, seksuell orientering, kjønnsidentitet eller kjønnsuttrykk. Konsernet arbeider for et inkluderende arbeidsmiljø og vurderer dette arbeidet som en integrert del av personalpolitikken.



Ytre miljø, klima og natur

Konsernets virksomhet består i hovedsak av eie, forvaltning, utleie og utvikling av eksisterende eiendommer. Virksomheten medfører derfor begrenset direkte forurensning utover det som er normalt for eiendomsdrift, vedlikehold, rehabilitering og mindre byggearbeider. De viktigste negative påvirkningene på klima, natur og miljø er knyttet til energibruk i byggene, bruk av materialer ved vedlikehold og ombygging, avfallshåndtering samt utslipp og belastning knyttet til rehabilitering og byggearbeider. Styret vurderer at dette er de mest sentrale miljøforholdene for konsernet.

Styret arbeider for å redusere negativ miljøpåvirkning gjennom ordinær oppfølging av byggene, energieffektiviserende tiltak der dette er praktisk og økonomisk forsvarlig, gjenbruk av materialer der dette lar seg gjøre, samt forsvarlig avfallshåndtering ved vedlikehold og byggearbeider. Konsernet eier i hovedsak eldre bygg, og styret vurderer at klima- og miljøkrav fremover kan medføre økte krav til oppgraderinger, energitiltak og dokumentasjon. Slike forhold kan på sikt påvirke både investeringsbehov, driftskostnader og transaksjonsverdi i deler av porteføljen.

Styreansvarsforsikring

Det er ikke tegnet forsikring for styremedlemmers eller daglig leders mulige ansvar overfor foretaket og tredjepersoner.

Åpenhetsloven

Selskapet/konsernet er omfattet av åpenhetsloven og arbeider løpende med aktsomhetsvurderinger knyttet til grunnleggende menneskerettigheter og anstendige arbeidsforhold.



Fortsatt drift og egenkapital

Morselskapets egenkapital var negativ per 31.12.2024. Konsernets regnskapsførte egenkapital var negativ med NOK 184,0 millioner per 31.12.2024. Styret er oppmerksom på at konsernet har hatt en presset finansiell situasjon, og at det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til likviditet, realisasjonstidspunkt for eiendommer og utfallet av pågående prosesser. Samtidig legger styret vekt på at konsernets negative årsresultat i vesentlig grad er påvirket av avskrivninger og nedskrivninger, og at styrets vurdering er at virkelig verdi av eiendommene konsernet eier samlet sett overstiger bokført verdi i konsernregnskapet. Styret legger også til grunn at gjennomførte og pågående tiltak har styrket grunnlaget for videre drift.

Styret viser videre til at konsernet har gjennomført og arbeider med flere tiltak for å bedre den finansielle situasjonen, herunder salg av eiendommer og prosjekter, nedbetaling av gjeld, kostnadsreduksjoner, reduksjon i antall ansatte, organisatoriske tilpasninger, refinansiering og forbedret likviditetsstyring. Etter styrets vurdering har tiltakene allerede gitt positive utslag i 2024, og det forventes ytterligere effekt i 2025 og 2026.

Styret mener derfor at det er grunnlag for å legge fortsatt drift til grunn ved avleggelsen av årsregnskapet, selv om det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til den videre utviklingen. De balansepostene som i størst grad ville blitt påvirket dersom fortsatt drift ikke ble lagt til grunn, er særlig konsernets eiendommer, prosjekter og øvrige anleggsmidler.

Fremtidsutsikter

Styret forventer at 2025 og 2026 fortsatt vil være preget av arbeid med gjeldsreduksjon, styrking av likviditet og videre tilpasning av konsernets organisasjon og eiendomsportefølje. Konsernet vil fortsette arbeidet med å realisere utvalgte eiendommer og prosjekter med sikte på å frigjøre kapital og redusere gjeld. De viktigste forutsetningene for styrets forventninger er gjennomføring av planlagte salgsprosesser, fortsatt kostnadskontroll, gradvis bedring i likviditet og at markedet ikke svekkes vesentlig ytterligere. Samtidig understreker styret at det er betydelig usikkerhet knyttet til fremtidige markedsforhold, rentenivå, utleietakt og realisasjonstidspunkt.

Styret legger til grunn at tiltak gjennomført i 2024 og etter balansedagen, herunder eiendomssalg, reduserte kostnader, redusert bemanning og øvrige restruktureringstiltak, vil bidra positivt til konsernets utvikling i 2025 og 2026. Selv om markedet fortsatt vurderes som krevende, mener styret at konsernet etter gjennomførte og pågående tiltak har et bedre grunnlag for en mer bærekraftig drift fremover.

Disponering av resultatet

Styret foreslår at morselskapets årsresultat på NOK -34.305.606 overføres til udekket tap / annen egenkapital.

Oslo, 17.04.2026

Leif Botolf Hesle

Styrets leder



Fortuna Estate AS RESULTATREGNSKAP

Morselskap		Konsern			
2024	2023	Note	2024	2023	
Driftsinntekter og driftskostnader					
484 460	0	Salgsinntekter	4 380 187	67 707 155	
0	0	Leieinntekter	68 146 743	83 393 095	
0	0	Salg av eiendom/ eiendomsselskap	381 070 139	90 133 828	
0	13 509 360	Inntekt på investering i datterselskap	0	0	
2 245 075	0	Andre driftsinntekter	7 070 678	0	
2 729 535	13 509 360	Sum driftsinntekter	460 667 747	241 234 078	
Driftskostnader					
484 460	0	Varekostnad	273 309 589	18 390 433	
0	-63 997	Tap ved salg av andeler	0	0	
0	0	Lønnskostnad	23 943 339	24 735 453	
0	3 904	Avskrivninger	32 202 890	13 130 627	
0	0	Nedskrivninger	57 799 919	23 800 000	
			3, 5,		
5 788 244	60 300 329	Andre driftskostnader	64 835 956	52 744 877	
6 272 704	60 240 236	Sum driftskostnad	452 091 692	132 801 390	
-3 543 169	-46 730 876	Driftsresultat	8 576 055	108 432 688	
Finansinntekter og -kostnader					
56 176 061	52 230 306	Renteinntekt fra foretak i samme konsern	0	0	
115 088	81 779	Renteinntekter	3 869 168	2 748 599	
3 364 342	0	Andre finansinntekter	3 907 777	7 637 111	
19 394 793	0	Nedskrivning av finansielle eiendeler	0	0	
16 819 263	13 206 688	Rentekostnad til foretak i samme konsern	0	0	
54 203 871	61 676 185	Rentekostnader	62 122 306	73 555 827	
0	-100 000	Annen finanskostnad	14 464	400	
-30 762 437	-22 470 788	Resultat av finansposter	9	-54 359 825	
-34 305 606	-69 201 664	Resultat før skattekostnad	-45 783 770	45 262 171	
0	0	Skattekostnad	10	469 976	0
-34 305 606	-69 201 664	Årsresultat	11	-46 253 746	45 262 171
		Herav til minoritetsinteresser	0	0	
		Årsresultat til majoritetsinteressene	-46 253 746	0	
Overføringer					
-34 305 606	-69 201 664	Overført til udekket tap			
-34 305 606	-69 201 664	Sum overføringer	11		



Fortuna Estate AS

BALANSE PR. 31.12.

Morselskap				Konsern	
2024	2023	Eiendeler	Note	2024	2023
		Anleggsmidler			
		Varige driftsmidler			
0	0	Tomter, bygninger og annen fast eiendom	12	741 302 259	794 464 605
0	0	Maskiner og anlegg		0	222 722
0	0	Maskiner, driftsløsøre, inventar o.l.		107 148	83 249
0	0	Sum varige driftsmidler	6	741 409 408	794 770 576
		Finansielle anleggsmidler			
327 794 845	298 150 255	Investeringer i datterselskap	3, 7, 8, 12	0	0
30 966 113	30 966 113	Investeringer i annet foretak i samme konsern	7, 8, 12	0	0
861 538 209	837 723 039	Lån til foretak i samme konsern	13	0	0
-100 117 579	-90 264 196	Nedskrivning lån til foretak i samme konsern	13	0	0
10 000	10 000	Investeringer i aksjer og andeler	8	10 000	10 000
112 000	0	Andre fordringer	13	37 580 105	202 860
1 120 303 588	1 076 585 211	Sum finansielle anleggsmidler		37 590 106	212 860
1 120 303 588	1 076 585 211	Sum anleggsmidler		778 999 513	794 983 436
		Omløpsmidler			
0	0	Varer	4, 12	3 793 679	252 062 418
		Fordringer			
452 361	0	Kundefordringer	12	4 707 442	9 126 297
16 881 683	16 694 000	Fordringer mot BRL	13	16 881 683	0
2 498 849	1 300 061	Andre kortsiktige fordringer		5 210 017	28 952 121
233 414	0	Fordringer på foretak i samme konsern	12	0	0
20 066 307	17 994 061	Sum fordringer		26 799 142	38 078 418
43 382	2 705 710	Bankinnskudd, kontanter o.l.	7, 13, 14	17 015 521	3 548 374
20 109 689	20 699 771	Sum omløpsmidler		47 608 342	293 689 210
1 140 413 277	1 097 284 982	Sum eiendeler		826 607 856	1 088 672 647



Fortuna Estate AS

BALANSE PR. 31.12.

Morselskap		Konsern			
2024	2023	Egenkapital og gjeld	Note	2024	2023
Egenkapital					
Innskutt egenkapital					
200 000	200 000	Aksjekapital	15	200 000	200 000
0	0	Egne aksjer		0	0
17 856 091	17 856 091	Overkurs		17 856 091	17 856 091
0	0	Annen innskutt egenkapital		0	0
18 056 091	18 056 091	Sum innskutt egenkapital		18 056 091	18 056 091
Opptjent egenkapital					
-69 952 983	-35 647 378	Annen egenkapital		-202 049 987	-155 702 017
-69 952 983	-35 647 378	Sum opptjent egenkapital		-202 049 987	-155 702 017
0	0	Minoritetsinteresser		0	0
-51 896 892	-17 591 287	Sum egenkapital	11	-183 993 896	-137 645 926
Gjeld					
Annen langsiktig gjeld					
661 466 980	683 612 484	Gjeld til kredittinstitusjoner	12	721 092 546	939 387 271
286 104 391	181 735 830	Gjeld til foretak i samme konsern	13	0	0
158 882 390	146 962 888	Øvrig langsiktig gjeld	12, 13	162 674 916	147 591 595
1 106 453 761	1 012 311 202	Sum annen langsiktig gjeld		883 767 462	1 086 978 867
Kortsiktig gjeld					
1 146 380	3 686 857	Gjeld kredittinstitusjoner	12	1 146 680	3 717 218
3 571 588	7 840 318	Leverandørgjeld	13	77 842 504	45 655 390
0	0	Betalbar skatt	10	469 976	0
0	0	Skyldige offentlige avgifter		3 970 972	26 037 938
60 715 668	51 988 600	Gjeld til selskap i samme konsern	7, 13, 17	0	0
20 422 774	39 049 292	Annen kortsiktig gjeld	3	43 404 158	63 929 161
85 856 408	102 565 067	Sum kortsiktig gjeld		126 834 289	139 339 706
1 192 310 169	1 114 876 269	Sum gjeld		1 010 601 751	1 226 318 573
1 140 413 277	1 097 284 982	Sum egenkapital og gjeld		826 607 856	1 088 672 647

Oslo, 17.04.2026

Leif Botolf Hesle
styrets leder



Fortuna Estate AS KONTANTSTRØMOPPSTILLING

Morselskap				Konsern	
2024	2023		Note	2024	2023
Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter					
-34 305 606	-69 201 664	Resultat før skattekostnad		-45 783 770	45 262 171
0	0	Periodens betalte skatt	10	0	0
0	3 904	Avskrivninger	6, 11	32 202 890	13 130 627
0	0	Nedskrivninger	6, 9, 11	57 799 919	23 800 000
9 541 410	-100 000	Resultatført opp-/ nedskrivning aksjer	9	0	0
0	0	Endring i varelager	4	248 268 739	-110 845 433
-452 361	0	Endring i kundefordringer	12, 13	4 418 855	9 990 973
-4 268 730	-358 352	Endring i leverandørgjeld	12, 13	32 187 114	-4 563 390
			3, 9,		
			11, 12,		
-11 631 336	52 667 542	Endring i andre tidsavgrensingsposter	13, 17	-73 203 018	-12 744 813
-41 116 622	-16 988 570	Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter		255 890 728	-35 969 865
Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter					
0	0	Innbetalinger ved salg av varige driftsmidler	6	11 682 261	0
0	0	Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler	6	-50 000	0
		Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler og erverv av eiendomsselskaper	3, 6, 7	-48 273 900	-19 868 590
-39 186 000	-47 404 845	Netto endring gjeld/ fordringer konsernselskap	12, 13	0	0
90 406 774	68 928 056				
51 220 774	21 523 211	Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter		-36 641 639	-19 868 590
Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter					
-22 145 504	-28 463 442	Netto endring langsiktig gjeld kredittinstitusjoner	12	-218 294 725	32 018 539
11 919 502	20 227 577	Innbetalinger ved opptak av øvrig langsiktig gjeld	12	15 083 321	19 812 389
0	5 233 632	Innbetalinger ved opptak av ny kortsiktig gjeld	12	0	5 233 632
-2 540 477	0	Utbetalinger ved nedbetaling av kortsiktig gjeld	12	-2 570 538	0
-12 766 479	-3 002 233	Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter		-205 781 943	57 064 561
-2 662 328	1 532 408	Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter		13 467 146	1 226 106
2 705 710	1 173 302	Beholdning av kontanter og kontantekvivalenter ved periodens begynnelse		3 548 374	2 322 268
43 382	2 705 710	Beholdning av kontanter og kontantekvivalenter ved periodens slutt	7, 13, 14, 17	17 015 521	3 548 375



Fortuna Estate AS

Noter til regnskapet for 2024

Regnskapsprinsipper

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

Bruk av estimater

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

Aksjer i datterselskap og tilknyttet selskap

Datterselskaper er selskaper der morselskapet har kontroll, og dermed bestemmende innflytelse på enhetens finansielle og operasjonelle strategi, normalt ved å eie mer enn halvparten av den stemmeberettigede kapitalen. Investeringer med 20-50 % eie av stemmeberettiget kapital og betydelig innflytelse, defineres som tilknyttede selskaper.

Regnskapsprinsipper for aksjer i datterselskaper

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

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.

Salgsinntekter

Inntekter ved salg av varer og tjenester vurderes til virkelig verdi av vederlaget, netto etter fradrag for merverdiavgift, returer, rabatter og andre avslag. Salg av varer resultatføres når en enhet innenfor konsernet har levert sine produkter til kunden og det ikke er uoppfylte forpliktelser som kan påvirke kundens aksept av leveringen. Levering er ikke foretatt før produktene er sendt til avtalt sted og risiko for tap og ukurans er overført til kunden.

Tjenester inntektsføres i takt med utførelsen. Leieinntekter og fakturerte felleskostnader inntektsføres over leieperioden.



Fortuna Estate AS

Noter til regnskapet for 2024

Anleggskontrakter

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

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

Egenregiprosjekter

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

Klassifisering av balanseposter

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

Anskaffelseskost

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

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

Immaterielle eiendeler og goodwill

Goodwill har oppstått i forbindelse med kjøp av datterselskap. Goodwill avskrives over forventet levetid.

Utgifter til andre immaterielle eiendeler balanseføres i den grad det kan identifiseres en fremtidig økonomisk fordel knyttet til utvikling av en identifiserbar immateriell eiendel og utgiftene kan måles pålitelig. I motsatt fall kostnadsføres slike utgifter løpende. Balanseført utvikling avskrives lineært over økonomisk levetid.

Varige driftsmidler

Tomter avskrives ikke. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært til restverdi over driftsmidlenes forventede utnyttbare levetid. Ved endring i avskrivningsplan fordeles virkningen over gjenværende avskrivningstid ("knekkpunktmetoden"). Vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader. Påkostninger og forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet. Skillet mellom vedlikehold og påkostning/forbedring regnes i forhold til driftsmidlets stand på anskaffelsestidspunktet.

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

Andre langsiktige aksjeinvesteringer

Kostmetoden brukes som prinsipp for investeringer i andre aksjer mv. Utdelinger regnskapsføres i utgangspunktet som finansinntekt, når utdelingen er vedtatt. Hvis utdelingene vesentlig overstiger andel av opptjent egenkapital etter kjøpet, føres det overskytende til reduksjon av kostprisen.



Fortuna Estate AS

Noter til regnskapet for 2024

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 bruksverdi (nåverdi ved fortsatt bruk/eie), foretas det nedskrivning til det høyeste av salgsverdi og bruksverdi.

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

Varelager

Varer vurderes til det laveste av anskaffelseskost (etter FIFO-prinsippet) og virkelig verdi.

Fordringer

Kundefordringer føres opp i balansen etter fradrag for avsetning til forventede tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuell vurdering av fordringene og en tilleggsavsetning som skal dekke øvrige påregnelige tap. Vesentlige økonomiske problemer hos kunden, sannsynligheten for at kunden vil gå konkurs eller gjennomgå økonomisk restrukturering, og utsettelse og mangler ved betalinger anses som indikatorer på at kundefordringer må nedskrives.

Andre fordringer, både omløpsfordringer og 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.

Utenlandsk valuta

Fordringer og gjeld i utenlandsk valuta vurderes etter kursen ved regnskapsårets slutt. Transaksjoner i utenlandsk valuta bokføres til kursen på transaksjonstidspunktet. Kursgevinster og kurstap føres som finansposter.

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

Selskapene i konsernet har kollektiv (sikret) pensjonsordning for de ansatte. Ordningene er innskuddsplaner. Ved innskuddsplaner betaler selskapene innskudd til et forsikrings-selskap. Selskapene har ingen ytterligere betalingsforpliktelse etter at innskuddene er betalt. Innskuddene regnskapsføres som lønnskostnad. Eventuelle forskuddsbetalte innskudd balanseføres som eiendel (pensjonsmidler) i den grad innskuddet kan refunderes eller redusere framtidige innbetalinger.



Fortuna Estate AS

Noter til regnskapet for 2024

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.



Fortuna Estate AS

Noter til regnskapet for 2024

Note 1 Driftsinntekter

Morselskapet		Konsernet		
2024	2023	2024	2023	
0	0	Salgsinntekter	453 597 069	241 234 078
2 729 535	13 509 360	Andre driftsinntekter	7 070 678	0
2 729 535	13 509 360	Sum	460 667 747	241 234 078

2024	2023	Fordeling på virksomhetsområder	2024	2023
0	0	Leieinntekter	68 157 938	83 393 095
0	0	Salg av eiendom/eiendomsselskap	293 650 890	90 133 828
0	0	Salg adm. Forvaltn.-, bygge- og vakmestertj.	4 368 992	9 008 681
0	0	Salg leiligheter og borettslagsandeler	87 419 249	58 698 474
2 729 535	13 509 360	Øvrige salgsinntekter	7 070 678	0
2 729 535	13 509 360	Sum	460 667 747	241 234 078

2024	2023	Geografisk fordeling	2024	2023
2 729 535	13 509 360	Norge	459 219 076	241 234 078
		Polen	1 448 671	0
2 729 535	13 509 360	Sum	460 667 747	241 234 078

Note 2 Offentlige tilskudd

Selskap i konsernet har ikke mottatt offentlig støtte.

Note 3 Transaksjoner med nærstående parter

Morselskapets transaksjoner med nærstående parter: 2024 2023

a) Salg av varer og tjenester

Salg av tjenester:

- Datterselskap	484 460	0
Sum salg av varer og tjenester	484 460	0

b) Kjøp av varer og tjenester

Kjøp av tjenester:

- Datterselskap	189 782	0
Sum kjøp av varer og tjenester	189 782	0

Konsernets transaksjoner med nærstående parter: 2024 2023

Kjøp av datterselskap

- Andre nærstående parter	39 186 000	47 304 845
---------------------------	------------	------------

Fortuna Estate AS har i 2024 ervervet datterselskapet Schweigaardsgate 81 AS fra nærstående selskap Torshov Holding AS. Vederlaget utgjorde kr 39 186 000.

Transaksjoner og mellomværender med eier

Konsernet har inngått en avtale med eier og styreleder der konsernet leier en eiendom for kr 4 920 543 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. Mellomregning med eier per 31.12.2024 utgjør for Fortuna Estate AS og konsernet, en gjeld til eier på kroner 18 102 625. Saldo per 31.12.2023 utgjorde kr 18 026 675. Gjeldsbeløpet inngår i regnskapslinjen Annen kortsiktig gjeld.

Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

SIGNICAT



Fortuna Estate AS

Noter til regnskapet for 2024

Mellomregning med eier og nærstående er presentert på grunnlag av den informasjon og de avstemminger som forelå på tidspunktet for avleggelsen av årsregnskapet. Dersom videre gjennomgang i forbindelse med regnskapet for 2025 skulle avdekke behov for korrigeringer eller nærmere presiseringer av slike poster, vil dette bli vurdert og behandlet i samsvar med gjeldende regelverk.

Note 4 Varer

Morselskapet			Konsernet	
2024	2023		2024	2023
0	0	Tomt og prosjektering - ikke påbegynt byggeprosjekt	0	148 673 032
0	0	Pågående byggeprosjekt Mariboegate 14/16	1 308 001	21 607 192
0	0	Nedskrivning pågående byggeprosjekt	0	-3 616 591
0	0	Pågående prosjekt salg av borettslagsleiligheter, Skippertaten 18 Holding AS	2 485 679	85 398 785
0	0	Sum	3 793 679	252 062 418
0	0	Varebeholdning (anskaffelseskost)	3 793 679	234 071 817
0	0	Varebeholdning vurdert til virkelig verdi	0	17 990 601
0	0	Sum	3 793 679	252 062 418

Pågående byggeprosjekt Mariboegate 14/16 består av 2 garasjeplasser i tilknytning til boligprosjektet, som er ferdigstilt, men ikke solgt.

Den vesentlige reduksjonen i varebeholdning/prosjektbeholdning i 2024 må ses i sammenheng med realisasjon og kostnadsføring av tidligere balanseførte prosjekt- og eiendomsverdier. Dette har også medført høy varekostnad i resultatregnskapet for 2024.

Note 5 Lønnskostnader, antall ansatte, godtgjørelser, lån til ansatte mm.

Morselskapet			Konsernet	
2024	2023	Lønnskostnader	2024	2023
0	0	Lønninger	20 232 027	21 222 729
0	0	Arbeidsgiveravgift	3 016 464	3 128 845
0	0	Pensjonskostnader	513 001	470 726
0	0	Andre ytelser	181 847	123 603
0	0	Lønnskostnader aktivert*		-210 450
0	0	Sum	23 943 339	24 735 453
0	0	Sysselsatte årsverk i regnskapsåret har vært	34	34

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

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

Ytelser til ledende personer

	Daglig leder	Styret
Lønn	0	0
Pensjonsutgifter	0	0
Annen godtgjørelse	0	0

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

Det er ikke gitt lån/sikkerhetsstillelse til styrets leder eller andre nærstående parter.



Fortuna Estate AS

Noter til regnskapet for 2024

Kostnadsført godtgjørelse til revisor

	Konsern		
	Morselskap	Konsern-revisor	Totalt
Lovpålagt revisjon	265 250	2 640 190	2 731 805
Annen bistand	64 350	110 550	110 550
Sum	329 600	2 750 740	2 842 355

Note 6 Varige driftsmidler

Morselskapet

	Bil	Sum
Anskaffelseskost 01.01.	234 293	234 293
Anskaffelseskost 31.12.	234 293	234 293
Akkumulerte avskrivninger 31.12.	234 293	234 293
Balansført verdi 31.12.	0	0

Årets avskrivninger	0	0
Forventet økonomisk levetid	5 år	
Avskrivningsplan	Lineær	

Konsernet	Driftsløsøre, maskiner og bygninger, transportmidler		Sum
	Bygninger, tomter *	er	
Anskaffelseskost 01.01.	989 778 084	4 176 436	0 993 954 520
Tilgang	48 273 900	50 000	0 48 323 900
Avgang	-11 682 261	0	0 -11 682 261
Korreksjon avskrivninger ført mot anskaffelseskost tidlige	23 683 783	0	0 23 683 783
Anskaffelseskost 31.12.	1 050 053 506	4 226 436	0 1 054 279 942
Akkumulerte avskrivninger 01.01.	148 883 478	3 870 465	0 152 753 943
Korreksjon avskrivninger tidligere år	12 717 144	0	0 12 717 144
Korreksjon avskrivninger ført mot anskaffelseskost tidlige	23 683 783	0	0 23 683 783
Årets avskrivninger	19 236 923	248 823	0 19 485 745
Akkumulerte avskrivninger 31.12.	204 521 327	4 119 288	0 208 640 615
Akkumulerte nedskrivninger 01.01.	46 430 000	0	0 46 430 000
Årets nedskrivninger	57 799 919	0	0 57 799 919
Akkumulerte nedskrivninger 31.12.	104 229 919	0	0 104 229 919
Balansført verdi 31.12.	741 302 260	107 148	0 741 409 408

Årets avskrivninger	19 236 923	248 823	0 19 485 745
Årets avskrivninger resultatført	31 954 067	248 823	32 202 889
Årets nedskrivninger	26 247 169	0	0 26 247 169

Forventet økonomisk levetid	25-100 år	3-10 år
Avskrivningsplan	Lineær	Lineær

* Her inngår leietakertilpasninger, anlegg under utførelse 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. Anlegg u/ utførelse består av diverse byggetiltak på konsernets eiendommer som ved utløpet 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.



Fortuna Estate AS

Noter til regnskapet for 2024

Årets nedskrivninger i konsernet består i hovedsak av nedskrivning knyttet til H&S Eiendom AS, samt nedskrivning av tidligere identifiserte merverdier i konsernregnskapet. Nedskrivningene er foretatt på bakgrunn av oppdaterte vurderinger av virkelig verdi, herunder gjennomførte og pågående salgsprosesser og øvrige verdiforhold knyttet til de aktuelle eiendelene.

Nedskrivningene representerer regnskapsmessige verdjusteringer i konsernregnskapet og innebærer ikke nødvendigvis tilsvarende kontantutgang i året.

Note 7 Datterselskap, tilknyttet selskap, felleskontrollert virksomhet

Morselskapet

Investeringene i datterselskap og tilknyttet selskap regnskapsføres etter kostmetoden.

Datterselskap (konsemsspiss)	Forretnings- kontor	Eier/ stemme- andel	Egenkapital siste år (100 %)	Resultat siste år (100 %)	Fordring/ Balansført gjeld konsern- verdi i mor konto	
Fortuna Estate AS (konsernspiss)						-60 716 610
Vogtsgate 17 AS	Oslo	100 %	-1 548 658	-480 716	100 000	-526 824
Cat 7 Eiendomsinvest AS *	Oslo	100 %	-49 882 728	-39 111 246	341 528	-780 579
H & S Eiendom AS *****	Oslo	100 %	-30 776 926	-31 181 962	0	6 090 793
Prinsessealleen 1 AS	Oslo	100 %	6 264 362	-1 387 860	82 409 185	
Eikenga 25 AS *	Oslo	100 %	2 550 118	738 234	62 294 581	4 613 804
Ulven Eiendom Holding AS	Oslo	100 %	-33 898 195	-15 966 358	1 455 013	-315 923
Sev 4 AS ****	Oslo	100 %	-583 961	-1 810 087	0	2 062 491
Sev 6 AS ****	Oslo	100 %	-4 700 465	-3 956 755	0	11 458 082
Sev 2 AS ****	Oslo	100 %	4 665 487	-7 353 273	0	2 497 403
Nesbruveien 73-77 AS *	Oslo	100 %	-2 226 349	-5 442 881	30 000	6 886 910
Marieboesgt. 16 AS *	Oslo	100 %	-65 891 178	-63 004 930	0	-7 928 323
Rovenveien 125 AS *	Oslo	100 %	6 676 386	-470 917	351 536	1 377 643
Lienga 6-8 AS	Oslo	100 %	-14 200 180	-6 781 467	29 679 706	1 209 334
Short Stay Apartments AS	Oslo	100 %	-39 394 188	-4 042 604	0	-453 462
Skippergaten 18 Holding AS *	Oslo	100 %	101 097 156	-6 036 673	17 000 000	
Skippergaten 20 Næring AS **	Oslo	100 %	313 806	226 218	0	
Skippergaten 18 AS **	Oslo	100 %	4 272 020	-45 731	0	-11 603 694
Schweigaardsgate 81 AS	Oslo	100 %	-600 955	-705 275	39 186 000	-4 333 324
Utsiktgården AS	Oslo	100 %	17 124 383	1 534 109	47 304 845	-8 558 925
Darresgate 1 AS	Oslo	100 %	880 961	-1 479 976	100 000	8 706 792
Nygården AS	Oslo	100 %	-658 186	-432 202	200 000	-384 655
Right Size AS	Oslo	100 %	41 771 016	-1 141 227	0	58 451 273
Delbekktoppen Hyttegrend AS	Oslo	100 %	-1 160 751	-302 837	0	-317 088
Moengvegen 6 AS *	Oslo	100 %	-16 185 620	-5 699 296	30 000	-2 316 381
Moengvegen 10 AS *	Oslo	100 %	-1 070 068	-1 111 521	30 000	146 170
Ullevålsveien 114 Holding AS	Oslo	100 %	124 430	61 832 410	130 000	-3 230 681
Ullevålsveien 114 Næring 2 AS ***	Oslo	100 %	41 280	355 937	0	-232 661
Ullevålsveien 114 AS ***	Oslo	100 %	30 000	63 102 018	0	-6 137 929
Ullevålsveien 114 Parkering AS ***	Oslo	100 %	-181 212	33 295	0	-234 550
Ullevålsveien 114 Næring 1 AS ***	Oslo	100 %	76 745	1 035 279	0	-238 717
Ullevålsveien 114 Næring 3 AS ***	Oslo	100 %	41 280	356 326	0	-231 779
Moengvegen 8 AS *	Oslo	100 %	-1 166 897	-1 240 348	155 000	-438 365
Arealsmart AS	Oslo	100 %	-1 033 738	-726 256	30 000	-335 466
Vaset Alpingrend AS	Oslo	100 %	30 000	-326 025	30 000	-1 845 539
Thorvald Meyers Gate 66 AS	Oslo	100 %	6 810 154	1 589 270	46 830 766	
Thorvald Meyers Gate 68 AS *	Oslo	100 %	1 256 281	-955 896	0	-2 122 236
Slottsbygg AS	Oslo	100 %	-60 909 730	-324 549	0	710 523
Siggerudveien 615 og 617 AS	Oslo	100 %	-2 008 971	-1 213 148	30 000	-1 048 561
Sommervoll Hyttegrend AS	Oslo	100 %	-1 700 386	-560 337	65 820	-282 897
Tvetenveien 32 KS *	Oslo	100 %	23 837 197	2 326 401	30 966 113	11 365 684
ANS Tvetenveien 32	Oslo	100 %	-1 711 025	-558 460	0	-652 806
Kheops ANS *****	Oslo	100 %	-1 040 809	-148 325	0	-267 967
F.U.H.P. Gornik Mountain Resort *****	Rogoźnik, Polen	100 %	-470 107	974 947	10 865	
Balansført verdi 31.12.					358 760 958	40 960

Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

SIGNICAT



Fortuna Estate AS

Noter til regnskapet for 2024

Thorvald Meyers Gate 68 AS og Right Size AS er i løpet av 2025 konkurs
SEV 6 AS og H & S Eiendom AS har i 2026 åpnet offentlig forhandling om rekonstruksjon.
I forbindelse med konsernkontoordningen Fortuna Estate AS er en del av, har morselskapet en gjeld til datterseiskaper på MNOK 60,7. Innstående på konsernkontoordningens toppkonto utgjør kr 40 960 per 31.12.2024.

- * Aksjene/selskapsandelene er pantsatt som sikkerhet for gjeld i morselskapet
- ** Datterselskaper av Skippergaten 18 Holding AS
- *** Datterselskaper av Ullevålsveien 114 Holding AS
- **** Datterselskaper av Ulven Eiendom Holding AS, aksjene er pantsatt som sikkerhet for gjeld i morselskapet
- ***** Eiet 99 % av Skippergaten 18 AS
- ***** Datterselskap av Cat 7 Eiendomsinvest AS
- ***** Resultatposter er innregnet til snittkurs 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 konsernnivå. Der de virkelige verdiene på eiendommen i hovedsak er knyttet til bygget og utleieverdien, er identifiserte merverdier tillagt bygg og avskrevet.

Note 8 Andre langsiktige aksjer og andeler

Konsernselskaper har ikke vesentlige investeringer i andre langsiktige aksjer og andeler.

Note 9 Spesifikasjon av andre finansinntekter og annen finanskostnad

Morselskapet		Andre finansinntekter	Konsernet	
2024	2023		2024	2023
56 176 061	52 230 306	Renteinntekt konsernselskaper	0	0
115 088	81 779	Andre renteinntekter	3 869 168	2 748 599
3 364 342	0	Andre finansinntekter	3 907 777	7 637 111
59 655 491	52 312 085	Sum andre finansinntekter	7 776 945	10 385 710

Morselskapet		Annen finanskostnad	Konsernet	
2024	2023		2024	2023
9 541 410	-100 000	Opp- og nedskrivning aksjer	0	0
16 819 263	13 206 688	Rentekostnad til andre konsernselskaper	0	0
52 914 880	45 465 194	Rentekostnad lån	59 769 754	56 230 946
1 288 992	16 210 991	Andre rentekostnader	2 352 552	17 324 880
9 853 383	0	Andre finanskostnader	14 464	400
90 417 928	74 782 873	Sum annen finanskostnad	62 136 770	73 556 227



Fortuna Estate AS

Noter til regnskapet for 2024

Note 10 Skatt

Beregning av utsatt skatt/utsatt skattefordel

Morselskapet			Konsernet	
2024	2023		2024	2023
		Midlertidige forskjeller		
-49 135	-61 419	Varige driftsmidler	49 969 175	96 884 702
	-98 325 936	Omløpsmidler		-16 503 592
-108 179 319	0	Fordringer	-129 456 566	0
0	0	Gevinst- og tapskonto	28 885 434	33 033 614
0	0	Avsetning for forpliktelser	0	-383 309
-108 228 454	-98 387 355	Netto midlertidige forskjeller	-50 601 957	113 031 415
-112 569 873	-99 904 503	Underskudd til fremføring	-426 682 750	-435 983 779
0	0	Andeler	-379 898	0
0	0	Andre forskjeller	-1 982	0
-220 798 327	-198 291 858	Grunnlag for utsatt skatt	-477 664 605	-322 952 364
-48 575 632	-43 624 209	Utsatt skatt (skattefordel)	-146 128 139	-71 049 520
48 575 632	43 624 209	Herav ikke balanseført utsatt skattefordel	146 128 140	71 049 520
0	0	Utsatt skatt i balansen	0	0

Grunnlag for skattekostnad, endring i utsatt skatt og betalbar skatt

		Grunnlag for betalbar skatt	
-34 305 606	-69 201 664	Resultat før skattekostnad	-45 783 770
11 799 136	-7 638 449	Permanente forskjeller	61 476 983
-22 506 470	-76 840 113	Grunnlag for skattekostnad på årets resultat	15 693 213
9 841 099	54 951 975	Endring i midlertidige forskjeller	163 633 372
12 665 370		Endring i fremførbart underskudd	-9 301 029
0	-21 888 138	Gr.lag for bet.bar skatt i res.regnskapet	170 025 556
0	13 509 360	+/- Mottatt/avgitt konsernbidrag	-167 889 302
0	-8 378 778	Skattepliktig inntekt (grunnlag for betalbar skatt i balansen)	2 136 254

Morselskapet			Konsernet	
2024	2023		2024	2023
		Fordeling av skattekostnaden		
0	0	Betalbar skatt	37 405 622	0
0	0	Sum betalbar skatt	37 405 622	0
0	0	Endring i utsatt skatt	-36 935 646	0
0	0	Skattekostnad	469 976	0
0,0 %	0,0 %	Effektiv skattesats	-1,0 %	0,0 %

		Avstemming av årets skattekostnad	
-34 305 606	-69 201 664	Regnskapsmessig resultat før skattekostnad	-45 783 770
-7 547 233	-15 224 366	Beregnet skatt	-19 594 682
0	0	Skattekostnad i resultatregnskapet	469 976
7 547 233	15 224 366	Differanse	20 064 658

		Differansen består av følgende:	
2 595 810	-1 680 459	Skatt av permanente forskjeller	13 524 936
4 951 423	16 904 825	Endring i ikke balanseført utsatt skattefordel	6 539 722
7 547 233	15 224 366	Sum forklart differanse	20 064 658

		Betalbar skatt i balansen	
0	0	Betalbar skatt i skattekostnaden	37 405 622
0	0	Skattevirkning av konsernbidrag	-36 935 646
0	0	Betalbar skatt i balansen	469 976

Utsatt skattefordel er ikke er balanseført i morselskap eller konsern da det er usikkerhet rundt når denne vil komme til anvendelse. Estimat på en eventuell nåverdi av denne posten kan ikke måles på en pålitelig måte pr. 13.12.2024 og man har derfor valgt, etter det generelle forsiktighetsprinsipp og ikke presentere denne eiendelsposten i

Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

SIGNICAT



Fortuna Estate AS

Noter til regnskapet for 2024

Note 11 Egenkapital

Morselskapet

Årets endring i egenkapital	Aksjekapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 01.01.	200 000	17 856 091	-35 647 378	-17 591 287
Årets resultat	0	0	-34 305 606	-34 305 606
Egenkapital 31.12.	200 000	17 856 091	-69 952 983	-51 896 892

Konsernet

Årets endring i egenkapital	Aksjekapital	Overkurs	Annen egenkapital	Minoritetsinteresser	Sum
Egenkapital 01.01.	200 000	17 856 091	-155 702 017	0	-137 645 926
Årets resultat	0	0	-46 253 746	0	-46 253 746
Omregningsdifferanser	0	0	-94 224	0	-94 224
Egenkapital 31.12.	200 000	17 856 091	-202 049 987	0	-183 993 896

Regnskapet er avlagt under forutsetningen om fortsatt drift. Konsernets regnskapsførte egenkapital er negativ per 31.12.2024. Styret vurderer imidlertid at konsernets reelle verdier i eiendomsporteføljen overstiger de bokførte verdiene i konsernregnskapet. Vurderingen bygger på tidligere eksterne verdiløstninger, realiserte salg, pågående salgsprosesser og styrets oppdaterte vurderinger av porteføljen.

Årsresultatet for 2024 er i vesentlig grad påvirket av avskrivninger og nedskrivninger. Samlede avskrivninger og nedskrivninger utgjør et vesentlig beløp og representerer i betydelig grad regnskapsmessige verdi- og periodiseringseffekter, og ikke tilsvarende kontantutgang i året. Styret vurderer derfor at den underliggende driften og likviditetsutviklingen fremstår bedre enn årsresultatet isolert sett kan gi inntrykk av.

Konsernet har i 2024 hatt høy aktivitet knyttet til salg og realisasjon av eiendeler, styrket bankbeholdningen ved årsslutt og redusert langsiktig bankgjeld. Etter balansedagen er det gjennomført og arbeides det videre med flere tiltak for å bedre konsernets finansielle stilling og likviditet, herunder eiendomssalg, kostnadsreduksjoner, reduksjon av bemanning, refinansiering og øvrige restruktureringstiltak.

Styret legger på denne bakgrunn til grunn at konsernet har et tilstrekkelig grunnlag for fortsatt drift. Samtidig foreligger det vesentlig usikkerhet knyttet til utviklingen i likviditet, realisasjonstidspunkt for eiendommer og utfallet av pågående prosesser. Årsregnskapet er likevel avlagt under forutsetning om fortsatt drift.

Note 12 Fordringer og gjeld

Morselskapet		Kundefordringer	Konsernet	
2024	2023		2024	2023
452 361	0	Kundefordringer til pålydende	12 579 654	9 230 491
0	0	Kundefordringer nærstående konsern	0	2 965 806
		Avsetning til tap på kundefordringer	-7 872 212	-3 070 000
452 361	0	Kundefordringer i balansen	4 707 442	9 126 297
		Langsiktig gjeld med forfall senere enn 5 år		
2024	2023		2024	2023
37 587 260	118 900 000	Gjeld til kredittinstitusjoner	37 587 260	168 658 346
158 882 390	146 962 888	Annen langsiktig gjeld (spesifiseres)	158 882 390	147 591 595
196 469 650	265 862 888	Sum	196 469 650	316 249 941



Fortuna Estate AS

Noter til regnskapet for 2024

		Gjeld sikret ved pant		
2024	2023		2024	2023
1 146 380	3 686 857	Gjeld til kredittinstitusjoner (kortsiktig)	1 146 680	3 717 218
661 466 980	683 612 484	Gjeld til kredittinstitusjoner (langsiktig)	721 092 546	939 387 271
0	10 233 632	Øvrig kortsiktig lån		10 233 632
662 613 359	697 532 973	Sum gjeld sikret ved pant	722 239 226	953 338 121
Balansført verdi av pantsatte eiendeler				
0	0	Eiendommer i konsernet	736 557 710	757 966 652
0	0	Transportmidler / biler	0	236 169
93 983 758	103 415 418	Aksjer	0	0
	0	Varelager / prosjekt	3 793 679	251 765 817
	0	Kundefordringer	4 707 442	2 507 683
0	0	Bankmidler	0	0
93 983 758	103 415 418	Sum	745 058 831	1 012 476 322

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

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

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

Note 13 Mellomværende med selskap i samme konsern m.v.

Morselskapet

	Langsiktige fordringer		Langsiktig gjeld	
	2024	2023	2024	2023
Foretak i samme konsern m.v.	771 461 696	747 458 843	298 023 892	181 735 830
Torshov Holding AS *	0	0	146 962 888	146 962 888
Sum	771 461 696	747 458 843	444 986 780	328 698 718

* Lånet gjelder nærstående konsern og er ikke renteberegnet.

	Kundefordringer		Andre fordringer	
	2024	2023	2024	2023
Foretak i samme konsern m.v.	394 876	0	233 414	0
Nærstående	0	2 965 806	0	2 442 870
Sum	394 876	2 965 806	233 414	2 442 870

	Leverandørgjeld		Annen kortsiktig gjeld	
	2024	2023	2024	2023
Foretak i samme konsern**	212 500	402 365	60 715 668	51 988 600
Nærstående	0	17 620	0	0
Sum	212 500	419 985	60 715 668	51 988 600

** Fortuna Estate AS inngår i konsernets konsernkontoordning, hvor skyldig beløp til konsernselskaper per 31.12.2024 utgjør kr 60 715 668 (kr 51 888 600 per 31.12.2023). Konsernselskapenes bokførte beløp i tilknytning til konsernkontoordningen er presentert som andre kortsiktige fordringer/ annen kortsiktig gjeld. Konsernkontoordningens toppkonto viser netto innestående på kr 40 960 (kr 1 077 069 per 31.12.2023).

Konsernet inngår i en konsernkontoordning/cashpool hvor likviditet og enkelte mellomværender håndteres samlet på konsernnivå. Presentasjonen av konserninterne mellomværender per 31.12.2024 bygger på den informasjon og de avstemminger som forelå på tidspunktet for avleggelsen av årsregnskapet.

Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

SIGNICAT



Fortuna Estate AS

Noter til regnskapet for 2024

Det knytter seg usikkerhet til enkelte konserninterne mellomværender, herunder poster knyttet til konsernkonto/cashpool-ordningen. Disse forholdene vil bli fulgt opp særskilt i arbeidet med regnskapet for 2025. Eventuelle behov for justeringer vil bli vurdert i samsvar med gjeldende regelverk.

Konsernet

	Langsiktige fordringer		Langsiktig gjeld	
	2024	2023	2024	2023
Torshov Holding AS *	0		146 962 888	146 962 888
Sum	0	0	146 962 888	146 962 888

* Lånet gjelder nærstående konsern og er ikke renteberegnet.

Det er ikke avtalt nedbetalingsplan for langsiktige konsernmellomværender og alle konsernmellomværender rentebelastes årlig med en rentesats på 7,0 % p.a i 2024. Mellomværende på konsernets konsernkontoordning er ikke renteberegnet.

Fordringer mot BRL

Morselskapet		Fordringer mot BRL	Konsernet	
2024	2023		2024	2023
24 755 740	24 755 740	Fordringer mot BRL knyttet til oppføring bygg	0	0
-8 061 740	-8 061 740	Avsetning til tap	0	0
16 694 000	16 694 000	Sum	0	0

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

Note 14 Bundne bankinnskudd, trekkrettigheter

Morselskapet		Bundne bankinnskudd	Konsernet	
2024	2023		2024	2023
311 787	276 533	Skattetrekksmidler	311 787	276 533

Note 15 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

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

Oversikt over aksjonærene 31.12.	Antall	Eierandel
Leif Botolf Hesle(*)	2 000	100,0 %
Totalt antall aksjer	2 000	100,0 %

(*) Styreleder

Note 16 Vesentlige leieavtaler

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

Konsernet har inngått en leieavtale med eier av konsernet / styreleder, knyttet til eiendommen Darresgate 1. Konsernet betaler en fast årsleie på kroner 4 602 971. Leiebeløpet indeksreguleres årlig. Se også note 2.



Fortuna Estate AS

Noter til regnskapet for 2024

Note 17 Pågående tvister

Konsernet og/eller morselskapet er involvert i enkelte pågående tvister og omtvistede forhold. Dette omfatter blant annet et omtvistet krav knyttet til konserninterne mellomværender og konsernkonto/cashpool-ordning i tilknytning til konkursboet etter Right Size AS.

Kravet er bestridt, og det foreligger per tidspunktet for avleggelsen av årsregnskapet ikke endelig avklaring av kravets rettslige grunnlag, størrelse eller rette adressat. Ledelsen arbeider videre med gjennomgang av forholdet sammen med ekstern juridisk og regnskapsmessig bistand. På nåværende tidspunkt foreligger det ikke tilstrekkelig grunnlag for å fastsette endelig økonomisk virkning av forholdet.

Note 18 Hendelser etter balansedagen

Etter balansedagen er det åpnet konkurs i Right Size AS. Konsernets løpende forvaltnings- og administrasjonsoppgaver er videreført gjennom ny organisering.

Etter balansedagen er det videre åpnet rekonstruksjonsforhandling i SEV 6 AS og H&S Eiendom AS. Utfallet av disse prosessene er per tidspunktet for avleggelsen av årsregnskapet ikke endelig avklart.

Konsernet har etter balansedagen arbeidet videre med salg av eiendommer og prosjekter med sikte på å redusere gjeld og styrke likviditeten. Christian August Thorings veg 7 er solgt etter balansedagen for NOK 35 millioner. Det pågår videre salgsprosesser og due diligence knyttet til ytterligere eiendommer og prosjekter. Utfallet og tidspunktet for disse prosessene er ikke endelig avklart per tidspunktet for avleggelsen av årsregnskapet.



Elektronisk signatur

Signert av

Hesle, Leif Botolf

(Identitet bekreftet med BankID (NO))



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

17.04.2026 15:26:27

Signaturmetode

BankID (NO)



Til generalforsamlingen i Fortuna Estate AS

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon med forbehold

Vi har revidert årsregnskapet for Fortuna Estate AS, som består av:

- selskapsregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og kontantstrømpoppstilling 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 2024, resultatregnskap og kontantstrømpoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Selskapet har konserninterne lån og fordringer regnskapsført til kr 761 420 630. Ut fra dokumentasjon fremlagt av selskapets ledelse har vi ikke vært i stand til å konkludere på virkelig verdi av konserninterne lån og fordringer. Vi har følgelig ikke vært i stand til å fastslå hvorvidt det kunne vært behov for å regnskapsføre en avsetning for tap.

Selskapet har bokført investeringer i datterselskaper med kr 207 032 517. Ut fra dokumentasjon fremlagt av selskapets ledelse har vi ikke vært i stand til å konkludere på virkelig verdi av investeringer. Vi har følgelig ikke vært i stand til å fastslå hvorvidt det kunne vært behov for å regnskapsføre nedskrivning.

Selskapet har regnskapsført langsiktig gjeld til nærstående selskap på kr 146 962 888 hvor det ikke er beregnet og belastet renter. Etter vår mening burde det vært beregnet og regnskapsført rentekostnader på minimum kr 10 287 402. Dersom rentekostnader hadde blitt regnskapsført, ville regnskapsført verdi av langsiktig gjeld mot nærstående blitt økt med minimum kr 10 287 402 og egenkapitalen ville blitt redusert tilsvarende.

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



Selskapet og konsernet har i 2024 gått med underskudd og har en negativ bokført egenkapital på henholdsvis kr 51 896 892 og kr 183 993 896. Selskapet har i løpet av 2025 og 2026 ikke klart å snu den negative utviklingen. 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 og årsberetningen gir ikke fullstendige opplysninger om denne situasjonen.

Flere av selskapets finansieringsavtaler har utløpt og skyldige beløp har forfalt til betaling. Selskapet har ikke klart å reforhandle disse avtalene eller finne annen finansiering. 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 og årsberetningen gir ikke fullstendige opplysninger om denne situasjonen og at ved eventuelt opphør foreligger risiko for vesentlige tap ved realisasjon av balanseførte driftsmidler.

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 med forbehold.

Andre forhold

Det må antas at egenkapitalen er lavere enn forsvarlig ut fra risikoen ved og omfanget av virksomheten i selskapet. Styret har ikke oppfylt sin handleplikt etter aksjeloven § 3–5.

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

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for informasjonen i årsberetningen. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. 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. Som beskrevet i avsnittet *Grunnlag for konklusjonen med forbehold*, har vi konkludert med at det ikke er gitt fullstendige opplysninger om vesentlig usikkerhet som kan skape tvil av betydning om foretakets evne til fortsatt drift. Foretaket har heller ikke offentliggjort en redegjørelse om aktsomhetsvurdering i tråd med åpenhetsloven. Vi har konkludert med at årsberetningen og annen øvrig informasjon, av samme årsak, inneholder vesentlig feilinformasjon.

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



Basert på kunnskapen vi har opparbeidet oss i revisjonen, mener vi at årsberetningen, med unntak av forholdet beskrevet i avsnittet over,

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik 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 er ledelsen ansvarlig for å 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 beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter viser det til:
<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

Lysaker, 17. april 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.ihsrevisjon.no

Org. nr. 920 206 611 MVA



Elektronisk signatur

Signert av

Fredriksen, Mats Andre

(Identitet bekreftet med BankID (NO))



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

17.04.2026 16:58:15

Signaturmetode

BankID (NO)

Signeringsforbehold

Fortuna Estate AS

Årsregnskapet er avgitt med forbehold om at det konserninterne mellomværendet knyttet til cash pool-ordningen, bokført til kr 60.570.724,70, ikke er endelig avklart.

Kravet er bestridt av Fortuna Estate AS, og selskapet gjør gjeldende at det foreligger motkrav som vesentlig overstiger det bokførte beløpet. Endelig oppgjør vil bero på rettslig avklaring eller eventuelt forlik. Utfallet av denne prosessen kan innebære at boet i Right Size AS trekker sitt krav helt eller delvis.

Signeringen av årsregnskapet skjer på dette grunnlag.

Leif B. Hesle

Styreleder, Fortuna Estate AS

Vedlegg til innsending i Altinn