



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 817 463 142
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: NESBRUVEIEN 73-77 AS
Forretningsadresse: Selma Ellefsens vei 6
0581 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Martin Aune Hesle
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 18.03.2026

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 15.04.2026



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekt m.v	7	7 348 916	10 615 830
Sum inntekter		7 348 916	10 615 830
Kostnader			
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	2	2 261 574	2 265 156
Annen driftskostnad	6	6 445 558	4 514 186
Sum kostnader		8 707 132	6 779 342
Driftsresultat		-1 358 216	3 836 488
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		691 961	991 251
Annen renteinntekt		3 419	7 707
Annen finansinntekt		8 803	-7 911
Sum finansinntekter		704 183	991 047
Nedskrivning av andre finansielle anleggsmidler	3	3 527 618	0
Rentekostnad til foretak i samme konsern	3	9 235 405	8 647 455
Annen rentekostnad		23 963	112 432
Sum finanskostnader		12 786 986	8 759 887
Netto finans		-12 082 803	-7 768 840
Resultat før skattekostnad		-13 441 019	-3 932 352
Skattekostnad på resultat	4	-7 998 137	0
Årsresultat		-5 442 882	-3 932 352
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap		-5 442 881	0
Sum overføringer og disponeringer		-5 442 881	0



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	2	93 846 539	96 108 113
Sum varige driftsmidler		93 846 539	96 108 113
Finansielle anleggsmidler			
Lån til foretak i samme konsern	3	6 487 370	10 390 437
Sum finansielle anleggsmidler		6 487 370	10 390 437
Sum anleggsmidler		100 333 909	106 498 550
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer	3	1 022 046	1 173 315
Andre kortsiktige fordringer		29 311	26 773
Konsernfordringer	3	43 242 078	5 467 893
Sum fordringer		44 293 435	6 667 981
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		76 964	1 529
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		76 964	1 529
Sum omløpsmidler		44 370 399	6 669 510
SUM EIENDELER		144 704 308	113 168 060

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Aksjekapital		30 000	30 000
Annen innskutt egenkapital		19 177 406	19 177 406
Sum innskutt egenkapital		19 207 406	19 207 406
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		21 433 755	44 347 904
Sum opptjent egenkapital		-21 433 755	-44 347 904
Sum egenkapital		-2 226 349	-25 140 498
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Langsiktig konserngjeld	3	140 308 254	132 165 787
Sum annen langsiktig gjeld		140 308 254	132 165 787
Sum langsiktig gjeld		140 308 254	132 165 787
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	3	4 786 955	2 546 569
Skyldige offentlige avgifter		0	2 216 060
Annen kortsiktig gjeld		1 835 446	1 380 142
Sum kortsiktig gjeld		6 622 401	6 142 771
Sum gjeld		146 930 655	138 308 558
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		144 704 306	113 168 060



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2026 374830

Virksomheten

Organisasjonsnummer: 817 463 142
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: NESBRUVEIEN 73-77 AS
Forretningsadresse: Selma Ellefsens vei 6
0581 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av: Martin Aune Hesle
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 18.03.2026

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 14.04.2026



Organisasjonsnr: 817 463 142
NESBRUVEIEN 73-77 AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekt m.v	7	7 348 916	10 615 830
Sum inntekter		7 348 916	10 615 830
Kostnader			
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler			
	2	2 261 574	2 265 156
Annen driftskostnad			
	6	6 445 558	4 514 186
Sum kostnader		8 707 132	6 779 342
Driftsresultat		-1 358 216	3 836 488
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern			
		691 961	991 251
Annen renteinntekt			
		3 419	7 707
Annen finansinntekt			
		8 803	-7 911
Sum finansinntekter		704 183	991 047
Nedskrivning av andre finansielle anleggsmidler			
	3	3 527 618	0
Rentekostnad til foretak i samme konsern			
	3	9 235 405	8 647 455
Annen rentekostnad			
		23 963	112 432
Sum finanskostnader		12 786 986	8 759 887
Netto finans		-12 082 803	-7 768 840
Resultat før skattekostnad			
		-13 441 019	-3 932 352
Skattekostnad på resultat			
	4	-7 998 137	0
Årsresultat		-5 442 882	-3 932 352
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap			
		-5 442 881	0
Sum overføringer og disponeringer		-5 442 881	0



Organisasjonsnr: 817 463 142
NESBRUVEIEN 73-77 AS

BALANSE

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

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

Varige driftsmidler

Tomter, bygninger o.a.

fast eiendom

2

93 846 539

96 108 113

Sum varige driftsmidler

93 846 539

96 108 113

Finansielle anleggsmidler

Lån til foretak i samme

konsern

3

6 487 370

10 390 437

Sum finansielle

anleggsmidler

6 487 370

10 390 437

Sum anleggsmidler

100 333 909

106 498 550

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

Kundefordringer

3

1 022 046

1 173 315

Andre kortsiktige

fordringer

29 311

26 773

Konsernfordringer

3

43 242 078

5 467 893

Sum fordringer

44 293 435

6 667 981

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter o.

l.

76 964

1 529

Sum bankinnskudd,

kontanter og lignende

76 964

1 529

Sum omløpsmidler

44 370 399

6 669 510

SUM EIENDELER

144 704 308

113 168 060

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Aksjekapital

30 000

30 000

Annen innskutt egenkapital

19 177 406

19 177 406

Sum innskutt egenkapital

19 207 406

19 207 406

Opptjent egenkapital



Udekket tap	21 433 755	44 347 904
Sum opptjent egenkapital	-21 433 755	-44 347 904
Sum egenkapital	-2 226 349	-25 140 498
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Annen langsiktig gjeld		
Langsiktig konserngjeld 3	140 308 254	132 165 787
Sum annen langsiktig gjeld	140 308 254	132 165 787
Sum langsiktig gjeld	140 308 254	132 165 787
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld 3	4 786 955	2 546 569
Skyldige offentlige avgifter	0	2 216 060
Annen kortsiktig gjeld	1 835 446	1 380 142
Sum kortsiktig gjeld	6 622 401	6 142 771
Sum gjeld	146 930 655	138 308 558
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	144 704 306	113 168 060



Organisasjonsnr: 817 463 142
NESBRUVEIEN 73-77 AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

1

Regnskapsprinsipper

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

Leieinntekter og felleskostnader inntektsføres etter hvert som disse påløper.

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

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

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

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

Selskapet inngår i konsernet Fortuna Estate AS med forretningsadresse Selma Ellefsens vei 6, 0581 Oslo. Der kan konsernregnskapet som inkluderer Nesbruveien 73-77 AS fås utlevert.

Note

5

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Ja

Årsregnskapet er avlagt under forutsetning om fortsatt drift. Styret har vurdert selskapets resultat- og likviditetsutvikling, samt forventet utvikling de kommende 12 måneder. Av selskapets gjeld er MNOK 140,3



langsiktig gjeld til konsernselskaper og denne gjelden står tilbake for annen gjeld.

Resultatrapporten for 2025 viser dokumentert positiv drift gjennom året. Selskapet har i 2025 sum inntekter på 7 237 228 og sum driftskostnader på -3 270 086, som gir et driftsresultat på 1 638 496. Finansposter utgjør -24 558. Periodens resultat før disponeringer er 1 613 938, og periodens resultat er 1 626 601. Selv om enkelte måneder tidlig i året var svakere, viser samlet utvikling en positiv akkumulert resultatoppbygging gjennom året.

Likviditetsmessig viser kontantbeholdning/cashpool en stabil utvikling. Cashpool-saldo pr. 01.01.2025 er 6 886 909,69 og saldo pr. 02.02.2026 er 6 736 241,30, som tilsvarer en netto endring på -150 668,39 i perioden. Transaksjonslisten dokumenterer reelle bevegelser inn og ut og underbygger saldo-utviklingen. Styret vurderer samlet at selskapet har tilstrekkelig grunnlag for fortsatt drift de neste 12 måneder. Eventuell usikkerhet knytter seg primært til løpende timing, oppgjør og periodisering, og ikke til forventet endelig tap.

Note

1

Antall årsverk i regnskapsåret

0.00

Note

Spesifisering av resultatregnskapet

Lønnskostnader

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

Mer om årsverk og lønn

Nesbruveien 73-77 AS har ikke hatt lønns- eller personalkostnader i 2024 og det foreligger heller ingen slike forpliktelser. Selskapet har ingen ansatte. Det er ikke gitt lån eller stilt sikkerhet for ledende personer eller styremedlemmer.

Note

2

Varige driftsmidler og immaterielle eiendeler

<u>Anskaffelseskost 01.01.</u>	<u>Varige driftsmidler</u>	<u>Immaterielle eiend.</u>
	112516766.00	



<u>Tilgang i året</u>	<u>Varige driftsmidler</u>	<u>Immaterielle eiend.</u>
	0.00	
<u>Avgang i året</u>	<u>Varige driftsmidler</u>	<u>Immaterielle eiend.</u>
	0.00	
<u>Anskaffelseskost 31.12.</u>	<u>Varige driftsmidler</u>	<u>Immaterielle eiend.</u>
	112516766.00	
<u>Samlede av-/nedskrivn.</u>	<u>Varige driftsmidler</u>	<u>Immaterielle eiend.</u>
	18670228.00	
<u>Balanseført verdi 31.12.</u>	<u>Varige driftsmidler</u>	<u>Immaterielle eiend.</u>
	93846539.00	
<u>Årets av-/nedskrivn.</u>	<u>Varige driftsmidler</u>	<u>Immaterielle eiend.</u>
	2261574.00	

Anskaffelseskost - balanseførte lånekostnader, egentilvirkede anleggsmidler

Goodwill spesifisert for hvert enkelt virksomhetskjøp

Avskrivningsplan for goodwill som er lenger enn fem år - begrunnelse

Mer om varige driftsmidler/immaterielle eiendeler

Varige driftsmidler består av bygninger og tomter, anlegg under utførelse, leietakertilpasninger og inventar. Anskaffelseskost per 31.12.2024 er kr 112 516 766. Bokført verdi per 31.12.2024 er kr 93 846 539. Årets avskrivninger utgjør kr 2 261 574. Bygg avskrives lineært over 50 år, leietakertilpasninger over 2 år og inventar over 5 år. Tomter og anlegg under utførelse avskrives ikke regnskapsmessig. Bygg og tomt er nedskrevet til antatt markedsverdi.

Note

1

Konsern, tilknyttet selskap m.v.

Investering som regnskapsføres etter egenkapitalmetoden

Konsernregnskap

Virksomheten inngår i konsolideringen til morselskapets konsernregnsk.: Ja

Morselskapet sitt navn

Fortuna Estate AS

Forretningskontor for morselskapet

Selma Ellefsens vei 6, 0581 Oslo

Datterselskap er utelatt fra konsolideringen: Nei

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

Fordringer



<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	43242078.00	5467893.00

Annen langsiktig gjeld

<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	140308254.00	132165787.00

<u>Samlet beløp - tilknyttet selskap</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	772093.00	992690.00

Samlet forpliktelse til fordel for foretak i samme konsern

<u>Pantstillelse</u>	<u>Beløp</u>
	180000000.00

Mer om tilknyttet selskap/datterselskap

Selskapet har konsernfordringer og konserngjeld mot foretak i samme konsern. Kortsiktige konsernfordringer utgjør kr 43 242 078 per 31.12.2024. Langsiktig gjeld til foretak i samme konsern utgjør kr 140 308 254. Kortsiktig gjeld til foretak i samme konsern utgjør kr 772 093. Konsernmellomværende renteberegnes løpende med markedsrente. Det er ikke avtalt forfallstidspunkt på langsiktig konsernmellomværende. Langsiktig fordring mot Right Size AS på kr 3 527 618 er nedskrevet i sin helhet da selskapet er konkurs. Samlede pantstillelser er registrert på tilsammen MNOK 180.

Note

3

Fordringer

Fordringer som forfaller senere enn ett år etter regnskapsårets slutt
6487370.00

Mer om fordringer

Langsiktige fordringer på foretak i samme konsern utgjør kr 10 014 988 per 31.12.2024. Fordringen er nedskrevet med kr 3 527 618, slik at balanseført verdi av langsiktige fordringer utgjør kr 6 487 370. Kortsiktige konsernfordringer utgjør kr 43 242 078, herunder konsernbidrag kr 36 355 168 og konsernkonto kr 6 886 910.

Note

6

Gjeld

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

Gjeld sikret ved pant eller lignende sikkerhet i eiendeler
180000000.00

Balanseført verdi av de pantsatte eiendeler
95235678.00

Summen av garantiforpliktelser som ikke er regnskapsført

Garantiforpliktelser som er sikret ved pant

**Mer om gjeld**

Selskapets eiendeler er stilt som sikkerhet for lån i annet konsernselskap. Samlede pantstillelser er registrert på tilsammen MNOK 180. Det er i tillegg inngått avtale om factoringpant opp til MNOK 20. Nesbruveien 73-77 AS står som hjemmelshaver på eiendommen som er pantsatt. Balanseført verdi av pantsatte eiendeler utgjør kr 95 235 678.

Note

1

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse

Det er ikke gitt lån eller stilt sikkerhet for ledende personer eller styremedlemmer.



Til generalforsamlingen i Nesbruveien 73-77 AS

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon med forbehold

Vi har revidert årsregnskapet for Nesbruveien 73-77 AS som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen med forbehold

Selskapet har bygninger og tomter regnskapsført til kr 93 846 539. Ut fra dokumentasjon fremlagt av selskapets ledelse har vi ikke vært i stand til å konkludere på virkelig verdi av bygninger og tomter. Vi har følgelig ikke vært i stand til å fastslå hvorvidt det kunne vært behov for å regnskapsføre en nedskrivning av byggene og tomtene.

Selskapet har konserninterne lån og fordringer regnskapsført til kr 49 729 448. 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 i 2024 gått med underskudd og har en negativ bokført egenkapital på kr 2 226 349. 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 gir ikke fullstendige opplysninger om denne situasjonen.

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

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



IHS
REVISJON

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.

Styrets ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA for MKE, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

Lysaker, 18. mars 2026
IHS Revisjon AS

Mats Fredriksen
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

IHS Revisjon AS
Lysaker Torg 2, 1366 Lysaker
Telefon 67 150 600

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

18.03.2026 13:24:40

Signaturmetode

BankID (NO)



Årsregnskap 2024 Nesbruveien 73-77 AS

Resultatregnskap
Balanse
Noter til regnskapet

Org.nr.: 817 463 142



Resultatregnskap Nesbruveien 73-77 AS

DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	NOTE	2024	2023
Leieinntekt m.v		7 348 916	10 615 830
Sum driftsinntekter		7 348 916	10 615 830
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	2	2 261 574	2 265 156
Annen driftskostnad		6 445 558	4 514 186
Sum driftskostnader		8 707 132	6 779 342
Driftsresultat		-1 358 216	3 836 488
FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	3	691 961	991 251
Annen renteinntekt		3 419	7 707
Annen finansinntekt		8 803	-7 911
Nedskrivning av andre finansielle anleggsmidler	3	3 527 618	0
Rentekostnad til foretak i samme konsern	3	9 235 405	8 647 455
Annen rentekostnad		23 963	112 432
Resultat av finansposter		-12 082 802	-7 768 840
Resultat før skattekostnad		-13 441 018	-3 932 352
Skattekostnad på resultat	4	-7 998 137	0
Resultat		-5 442 881	-3 932 352
Årsresultat		-5 442 881	-3 932 352
OVERFØRINGER			
Avsatt til annen egenkapital		0	-3 932 352
Overført til udekket tap	5	5 442 881	0
Sum overføringer		-5 442 881	-3 932 352



Balanse Nesbruveien 73-77 AS

EIENDELER	NOTE	2024	2023
ANLEGGSMIDLER			
VARIGE DRIFTSMIDLER			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	2, 6	93 846 539	96 108 113
Sum varige driftsmidler		93 846 538	96 108 112
FINANSIELLE ANLEGGSMIDLER			
Lån til foretak i samme konsern	3	10 014 988	10 390 437
Nedskrivning lån til foretak i samme konsern		-3 527 618	0
Sum finansielle anleggsmidler		6 487 370	10 390 437
Sum anleggsmidler		100 333 908	106 498 550
OMLØPSMIDLER			
FORDRINGER			
Kundefordringer	3	1 022 046	1 173 315
Konsernfordringer	3	43 242 078	5 467 893
Andre kortsiktige fordringer		29 311	26 773
Sum fordringer		44 293 435	6 667 981
Bankinnskudd, kontanter o.l.		76 964	1 529
Sum omløpsmidler		44 370 399	6 669 510
Sum eiendeler		144 704 307	113 168 059



Balanse Nesbruveien 73-77 AS

EGENKAPITAL OG GJELD	NOTE	2024	2023
EGENKAPITAL			
INNSKUTT EGENKAPITAL			
Aksjekapital		30 000	30 000
Annen innskutt egenkapital		19 177 406	19 177 406
Sum innskutt egenkapital		19 207 406	19 207 406
OPPTJENT EGENKAPITAL			
Udekket tap		-21 433 755	-44 347 904
Sum opptjent egenkapital		-21 433 755	-44 347 904
Sum egenkapital	5	-2 226 349	-25 140 498
GJELD			
ANNEN LANGSIKTIG GJELD			
Langsiktig konserngjeld	3	140 308 254	132 165 787
Sum annen langsiktig gjeld		140 308 254	132 165 787
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld	3	4 786 955	2 546 569
Skyldig offentlige avgifter		0	2 216 060
Annen kortsiktig gjeld		1 835 446	1 380 142
Sum kortsiktig gjeld		6 622 402	6 142 771
Sum gjeld		146 930 656	138 308 558
Sum egenkapital og gjeld		144 704 307	113 168 059

Oslo, 18.03.2026
Styret i Nesbruveien 73-77 AS

Martin Aune Hesle
styreleder



Noter Nesbruveien 73-77 AS

Regnskapsprinsipper

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

DRIFTSINNTEKTER

Leieinntekter og felleskostnader inntektsføres etter hvert som disse påløper.

SKATT

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

KLASSIFISERING OG VURDERING AV BALANSEPOSTER

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

Varige driftsmidler

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

FORDRINGER

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

KONSERNFORHOLD

Selskapet inngår i konsernet Fortuna Estate AS med forretningsadresse Selma Ellefsens vei 6,0581 OSLO. Der kan konsernregnskapet som inkluderer Nesbruveien 73-77 AS fås utlevert.



Noter Nesbruveien 73-77 AS

Note 1 Lønnskostnader

Nesbruveien 73-77 AS har ikke hatt lønns- eller personalkostnader i 2024 og det foreligger heller ingen slike forpliktelser. Selskapet har ingen ansatte. Det er ikke gitt lån eller stilt sikkerhet for ledende personer eller styremedlemmer.

Note 2 Varige driftsmidler

	BYGNINGER OG TOMTER	ANLEGG UNDER UTFØRELSE	LEIETAKER- TILPASNING	INVENTAR	SUM
Anskaffelseskost 01.01.2024	111 225 120	1 122 616	102 976	66 054	112 516 766
Tilgang	0	0	0	0	0
Avgang	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost 31.12.2024	111 225 120	1 122 616	102 976	66 054	112 516 766
Akkumulerte avskrivninger	18 511 489	0	92 685	66 054	18 670 228
Bokført verdi per 31.12.2024	92 713 631	1 122 616	10 292	0	93 846 539
Årets avskrivninger	2 240 992	0	20 582	0	2 261 574
Forventet økonomisk levetid	50 år	0 år	2 år	5 år	
Avskrivningsplan	Lineær		Lineær	Lineær	

Tomter og anlegg under utførelse avskrives ikke regnskapsmessig. Bygg og tomt er nedskrevet til antatt markedsverdi.

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

	KORTSIKTIGE FORDRINGER		LANGSIKTIGE FORDRINGER	
	2024	2023	2024	2023
Foretak i samme konsern	0	0	10 014 988	10 390 437
Kundefordringer foretak i samme konsern	0	0	0	0
Nedskrivning lån til foretak i samme konsern	0	0	-3 527 618	0
Konsembidrag	36 355 168	0	0	0
Sum	36 355 168	0	6 487 370	10 390 437

	KONSERNKONTO	
	2024	2023
Foretak i samme konsern	6 886 910	5 467 893
Sum	6 886 910	5 467 893

	KORTSIKTIG GJELD		LANGSIKTIG GJELD	
	2024	2023	2024	2023
Foretak i samme konsern	0	0	140 308 254	132 165 787
Leverandørgjeld	772 093	992 690	0	0
Sum	772 093	992 690	140 308 254	132 165 787

Konsernmellomværende renteberegnes løpende med en markedsrente. Det er ikke avtalt forfallstidspunkt på langsiktig konsernmellomværende. Langsiktig fordring mot Right Size AS på kr 3 527 618 er nedskrevet i sin helhet da selskapet er konkurs.



Noter Nesbruveien 73-77 AS

Note 4 Skatt

ÅRETS SKATTEKOSTNAD	2024	2023
Skattepliktig inntekt:		
Ordinært resultat før skatt	-13 441 018	-3 932 352
Permanente forskjeller	0	0
Endring i midlertidige forskjeller	-410 929	2 803 843
Mottatt konsernbidrag	36 355 168	0
Anvendelse av fremførbart underskudd	-22 503 220	0
Skattepliktig inntekt	0	-1 128 509
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Skatteeffekt ved avgitt konsernbidrag	0	0
Endring i utsatt skattefordel	-7 998 137	0
Skattekostnad ordinært resultat	-7 998 137	0
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	-7 998 137	0
Betalbar skatt på mottatt konsernbidrag	7 998 137	0
Sum betalbar skatt i balansen	0	0

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

	2024	2023	ENDRING
Varige driftsmidler	-218 759	135 587	354 346
Fordringer	-5 027 618	-5 792 893	-765 275
Sum	-5 246 377	-5 657 306	-410 929
Akkumulert fremførbart underskudd	0	-22 503 220	-22 503 220
Avskåret rentefradrag	-1 982	-1 982	0
Inngår ikke i beregningen av utsatt skatt	5 248 359	28 162 509	22 914 149
Utsatt skattefordel (22 %)	0	0	0

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

Note 5 Egenkapital

	AKSJEKAPITAL	ANNEN INNSKUTT EGENKAPITAL	UDEKKET TAP	SUM EGENKAPITAL
Egenkapital 01.01.2024	30 000	19 177 406	- 44 347 904	- 25 140 498
Årets resultat	0	0	-5 442 881	-5 442 881
Mottatt konsernbidrag	0	0	28 357 031	28 357 031
Egenkapital 31.12.2024	30 000	19 177 406	-21 433 754	-2 226 349

Årsregnskapet er avlagt under forutsetning om fortsatt drift. Styret har vurdert selskapets resultat- og likviditetsutvikling, samt forventet utvikling de kommende 12 måneder. Av selskapets gjeld er MNOK 140,3 langsiktig gjeld til konsernselskaper og denne gjelden står tilbake for annen gjeld.

Resultatrapporten for 2025 viser dokumentert positiv drift gjennom året. Selskapet har i 2025 sum inntekter på 7 237 228 og sum driftskostnader på -3 270 086, som gir et driftsresultat på 1 638 496. Finansposter utgjør -24 558. Periodens resultat før disponeringer er 1 613 938, og periodens resultat er 1 626 601. Selv om enkelte måneder tidlig i året var svakere, viser samlet utvikling en positiv akkumulert resultatoppbygging gjennom året.

Likviditetsmessig viser kontantbeholdning/cashpool en stabil utvikling. Cashpool-saldo pr. 01.01.2025 er 6 886 909,69 og saldo pr. 02.02.2026 er 6 736 241,30, som tilsvarer en netto endring på -150 668,39 i perioden. Transaksjonslisten dokumenterer reelle bevegelser inn og ut og underbygger saldo-utviklingen.

Styret vurderer samlet at selskapet har tilstrekkelig grunnlag for fortsatt drift de neste 12 måneder. Eventuell usikkerhet knytter seg primært til løpende timing/oppgjør/periodisering, og ikke til forventet endelig tap.



Noter Nesbruveien 73-77 AS

Note 6 Pantsikret gjeld og sikkerhetsstillelser m.v.

Selskapets eiendeler er stilt som sikkerhet for lån i annet konsernselskap. Samlede pantstillelser er registrert på tilsammen MNOK 180. Nesbruveien 73-77 AS står som hjemmelshaver på eiendommen som er pantsatt. Det er i tillegg inngått avtale om factoringpant opp til MNOK 20.

BALANSEFØRT VERDI AV PANTSTILTE EIENDELER	2024	2023
Tomter, bygninger	92 713 631	94 954 624
Kundefordringer	2 522 046	1 631 941
Sum	95 235 678	96 586 565



Elektronisk signatur

Signert av

Hesle, Martin Aune

(Identitet bekreftet med BankID (NO))



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

18.03.2026 10:31:45

Signaturmetode

BankID (NO)