



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Mørselskap i konsern: Ja
Konsernregnskap lagt ved: Ja

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Leif Botolf Hesle
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.09.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

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, 26.03.2024



Resultatregnskap

| Beløp i: NOK | Note | 2021 | 2020 |
|--|------|--------------------|--------------------|
| RESULTATREGNSKAP | | | |
| Inntekter | | | |
| Inntekt på investering i datterselskap | 3 | 3 601 442 | 15 913 260 |
| Gevinst ved salg av datterselskap | | 100 794 755 | 4 142 166 |
| Sum inntekter | | 104 396 197 | 20 055 426 |
| Kostnader | | | |
| Tap ved salg av andeler | 6 | 3 078 098 | 12 612 510 |
| Lønnskostnad | 12 | 1 141 000 | 1 141 000 |
| Avskrivninger | 1 | 46 860 | 46 859 |
| Andre driftskostnader | 17 | 10 281 409 | 39 087 244 |
| Sum kostnader | | 14 547 367 | 52 887 613 |
| Driftsresultat | | 89 848 830 | -32 832 187 |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Finansinntekter | 14 | 25 064 339 | 20 184 836 |
| Sum finansinntekter | | 25 064 339 | 20 184 836 |
| Finanskostnader | 14 | 38 505 498 | 35 969 357 |
| Sum finanskostnader | | 38 505 498 | 35 969 357 |
| Netto finans | | -13 441 159 | -15 784 521 |
| Ordinært resultat før skattekostnad | | 76 407 671 | -48 616 708 |
| Skattekostnad på ordinært resultat | 15 | 0 | 0 |
| Ordinært resultat etter skattekostnad | | 76 407 671 | -48 616 708 |
| Årsresultat | | 76 407 671 | -48 616 708 |
| Overføringer og disponeringer | | | |
| Ordinært utbytte | | 32 000 000 | |
| Overført til/fra annen EK | | 44 407 671 | -48 616 708 |
| Sum overføringer og disponeringer | | 76 407 671 | -48 616 708 |



Balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2021 | 2020 |
|---|------|--------------------|--------------------|
| BALANSE - EIENDELER | | | |
| Anleggsmidler | | | |
| Immaterielle eiendeler | | | |
| Varige driftsmidler | | | |
| Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner o.l | 1 | 50 762 | 97 622 |
| Sum varige driftsmidler | | 50 762 | 97 622 |
| Finansielle anleggsmidler | | | |
| Investering i datterselskap | 2 | 250 795 410 | 121 177 246 |
| Investering i annet foretak i samme konsern | 2 | 30 966 113 | 30 966 113 |
| Lån til foretak i samme konsern | 3 | 647 314 694 | 527 098 263 |
| Investering i aksjer og andeler | | 4 520 000 | 4 585 000 |
| Lån til eier | 3 | 0 | 2 409 708 |
| Sum finansielle anleggsmidler | | 933 596 217 | 686 236 330 |
| Sum anleggsmidler | | 933 646 979 | 686 333 952 |
| Omløpsmidler | | | |
| Varer | | | |
| Fordringer | | | |
| Fordringer mot BRL | 6 | 14 432 233 | 75 950 309 |
| Andre fordringer | | 3 210 042 | 43 425 604 |
| Konsernfordringer | 3 | 0 | 15 815 914 |
| Sum fordringer | | 17 642 275 | 135 191 827 |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | | |
| Bankinnskudd, kontanter o.l | | 1 287 627 | 1 197 820 |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende | | 1 287 627 | 1 197 820 |
| Sum omløpsmidler | | 18 929 902 | 136 389 647 |
| SUM EIENDELER | | 952 576 881 | 822 723 599 |



Balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2021 | 2020 |
|--|------|--------------------|--------------------|
| BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD | | | |
| Egenkapital | | | |
| Innskutt egenkapital | | | |
| Aksjekapital | 11 | 200 000 | 200 000 |
| Overkurs | | 17 856 091 | 17 856 091 |
| Sum innskutt egenkapital | | 18 056 091 | 18 056 091 |
| Opptjent egenkapital | | | |
| Annen egenkapital | | 8 303 139 | -36 104 532 |
| Sum opptjent egenkapital | | 8 303 139 | -36 104 532 |
| Sum egenkapital | 10 | 26 359 230 | -18 048 441 |
| Gjeld | | | |
| Langsiktig gjeld | | | |
| Utsatt skatt | 15 | 0 | 0 |
| Sum avsetninger for forpliktelser | | 0 | 0 |
| Annen langsiktig gjeld | | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | 8 | 688 953 463 | 481 070 567 |
| Langsiktig konserngjeld | 3 | 120 282 549 | 207 543 604 |
| Øvrig langsiktig gjeld | 3,8 | 100 622 375 | 19 513 370 |
| Sum annen langsiktig gjeld | | 909 858 387 | 708 127 541 |
| Sum langsiktig gjeld | | 909 858 387 | 708 127 541 |
| Kortsiktig gjeld | | | |
| Leverandørgjeld | 3 | 4 517 170 | 1 450 879 |
| Skyldige offentlige avgifter | | 0 | 141 000 |
| Kortsiktig konserngjeld | 3 | 0 | 110 008 482 |
| Øvrig kortsiktig lån | 8 | 5 000 000 | 5 000 000 |
| Annen kortsiktig gjeld | | 6 842 094 | 16 044 139 |
| Sum kortsiktig gjeld | | 16 359 264 | 132 644 500 |
| Sum gjeld | | 926 217 651 | 840 772 041 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 952 576 881 | 822 723 600 |



Konsernets resultatregnskap

| Beløp i: NOK | Note | 2021 | 2020 |
|---|--------------|--------------------|--------------------|
| RESULTATREGNSKAP | | | |
| Inntekter | | | |
| Salgsinntekter | 5, 13 | 20 014 519 | 97 364 866 |
| Leieinntekter | 13 | 72 414 854 | 58 385 076 |
| Gevinst ved salg av datterselskap | 13 | 100 136 940 | 3 521 244 |
| Sum inntekter | | 192 566 313 | 159 271 186 |
| Kostnader | | | |
| Varekostnad | 5 | 24 989 051 | 136 365 463 |
| Endring tapsavsetning på prosjekt | 5 | -8 755 019 | 1 305 862 |
| Lønnskostnad | 12 | 19 952 879 | 22 581 336 |
| Avskrivninger | 1 | 12 599 661 | 10 644 902 |
| Andre driftskostnader | 3, 16, 17 | 66 738 617 | 31 565 346 |
| Sum kostnader | | 115 525 189 | 202 462 909 |
| Driftsresultat | | 77 041 124 | -43 191 723 |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Finansinntekter | 14 | 2 533 694 | 579 347 |
| Sum finansinntekter | | 2 533 694 | 579 347 |
| Finanskostnader | 14 | 38 559 097 | 36 392 240 |
| Sum finanskostnader | | 38 559 097 | 36 392 240 |
| Netto finans | | -36 025 403 | -35 812 893 |
| Ordinært resultat før skattekostnad | | 41 015 721 | -79 004 616 |
| Skattekostnad på ordinært resultat | 15 | 0 | 0 |
| Ordinært resultat etter skattekostnad | | 41 015 721 | -79 004 616 |
| Årsresultat | | 41 015 721 | -79 004 616 |
| Minoritetsinteresser | | 0 | 0 |
| Årsresultat etter minoritetsinteresser | | 41 015 721 | -79 004 616 |



Konsernets balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2021 | 2020 |
|--|------|--------------------|--------------------|
| BALANSE - EIENDELER | | | |
| Anleggsmidler | | | |
| Immaterielle eiendeler | | | |
| Utsatt skattefordel | 15 | 0 | 0 |
| Sum immaterielle eiendeler | | 0 | 0 |
| Varige driftsmidler | | | |
| Tomter, bygninger og annen fast eiendom | 1 | 808 567 816 | 588 998 752 |
| Maskiner og anlegg | 1 | 609 695 | 794 366 |
| Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner o.l. | 1 | 857 239 | 1 142 362 |
| Sum varige driftsmidler | | 810 034 750 | 590 935 480 |
| Finansielle anleggsmidler | | | |
| Investeringer i aksjer og andeler | | 4 520 000 | 4 585 000 |
| Lån til eier | 3 | 0 | 2 409 708 |
| Andre fordringer | 3 | 6 863 445 | 7 253 517 |
| Sum finansielle anleggsmidler | | 11 383 445 | 14 248 225 |
| Sum anleggsmidler | | 821 418 195 | 605 183 705 |
| Omløpsmidler | | | |
| Varer | | | |
| Varer | 4, 5 | 119 985 319 | 114 186 051 |
| Sum varer | | 119 985 319 | 114 186 051 |
| Fordringer | | | |
| Kundefordringer | 3,7 | 13 475 441 | 7 641 145 |
| Periodisert Salgsinntekt Prosjekt | 5 | 0 | 53 778 609 |
| Andre fordringer | | 7 554 815 | 47 538 996 |
| Sum fordringer | | 21 030 256 | 108 958 750 |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | | |
| Bankinnskudd, kontanter o.l. | 9 | 8 080 354 | 7 035 567 |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende | | 8 080 354 | 7 035 567 |
| Sum omløpsmidler | | 149 095 929 | 230 180 368 |



Konsernets balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2021 | 2020 |
|--|--------|----------------------|---------------------|
| SUM EIENDELER | | 970 514 124 | 835 364 073 |
| BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD | | | |
| Egenkapital | | | |
| Innskutt egenkapital | | | |
| Aksjekapital | 11 | 200 000 | 200 000 |
| Overkurs | | 17 856 091 | 17 856 091 |
| Sum innskutt egenkapital | | 18 056 091 | 18 056 091 |
| Opptjent egenkapital | | | |
| Annen egenkapital | | -94 070 788 | -101 675 007 |
| Sum opptjent egenkapital | | -94 070 788 | -101 675 007 |
| Sum egenkapital | 10, 19 | -76 014 697 | -83 618 916 |
| Gjeld | | | |
| Langsiktig gjeld | | | |
| Utsatt skatt | 15 | 0 | 0 |
| Sum avsetninger for forpliktelser | | 0 | 0 |
| Annen langsiktig gjeld | | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | 8 | 887 146 731 | 775 392 840 |
| Øvrig langsiktig gjeld | 3, 8 | 100 822 375 | 20 008 882 |
| Sum annen langsiktig gjeld | | 987 969 106 | 795 401 722 |
| Sum langsiktig gjeld | | 987 969 106 | 795 401 722 |
| Kortsiktig gjeld | | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | 8 | 0 | 38 207 925 |
| Leverandørgjeld | 3 | 22 751 337 | 31 581 883 |
| Skyldige offentlige avgifter | | 8 579 486 | 19 892 715 |
| Øvrig kortsiktig lån | 8 | 5 000 000 | 5 000 000 |
| Annen kortsiktig gjeld | 5 | 22 228 892 | 28 898 740 |
| Sum kortsiktig gjeld | | 58 559 715 | 123 581 263 |
| Sum gjeld | | 1 046 528 821 | 918 982 985 |



Konsernets balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2021 | 2020 |
|---------------------------------|-------------|--------------------|--------------------|
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 970 514 124 | 835 364 069 |



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 934527

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Morselskap i konsern: Ja
Konsernregnskap lagt ved: Ja

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Leif Botolf Hesle
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.09.2022

Revisjon

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

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

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, 08.10.2022

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



Organisasjonsnr: 988 951 463
FORTUNA ESTATE AS

RESULTATREGNSKAP

| Beløp i: NOK | Note | 2021 | 2020 |
|--|-------------|--------------------|--------------------|
| RESULTATREGNSKAP | | | |
| Inntekter | | | |
| Inntekt på investering i datterselskap | 3 | 3 601 442 | 15 913 260 |
| Gevinst ved salg av datterselskap | | 100 794 755 | 4 142 166 |
| Sum inntekter | | 104 396 197 | 20 055 426 |
| Kostnader | | | |
| Tap ved salg av andeler | 6 | 3 078 098 | 12 612 510 |
| Lønnskostnad | 12 | 1 141 000 | 1 141 000 |
| Avskrivninger | 1 | 46 860 | 46 859 |
| Andre driftskostnader | 17 | 10 281 409 | 39 087 244 |
| Sum kostnader | | 14 547 367 | 52 887 613 |
| Driftsresultat | | 89 848 830 | -32 832 187 |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Finansinntekter | 14 | 25 064 339 | 20 184 836 |
| Sum finansinntekter | | 25 064 339 | 20 184 836 |
| Finanskostnader | 14 | 38 505 498 | 35 969 357 |
| Sum finanskostnader | | 38 505 498 | 35 969 357 |
| Netto finans | | -13 441 159 | -15 784 521 |
| Ordinært resultat før skattekostnad | | | |
| Skattekostnad på ordinært resultat | 15 | 0 | 0 |
| Ordinært resultat etter skattekostnad | | 76 407 671 | -48 616 708 |
| Årsresultat | | 76 407 671 | -48 616 708 |
| Overføringer og disponeringer | | | |
| Ordinært utbytte | | 32 000 000 | |
| Overført til/fra annen EK | | 44 407 671 | -48 616 708 |
| Sum overføringer og disponeringer | | 76 407 671 | -48 616 708 |



Organisasjonsnr: 988 951 463
FORTUNA ESTATE AS

BALANSE

| Beløp i: NOK | Note | 2021 | 2020 |
|---|------|--------------------|--------------------|
| BALANSE - EIENDELER | | | |
| Anleggsmidler | | | |
| Immaterielle eiendeler | | | |
| Varige driftsmidler | | | |
| Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner o.l 1 | | | |
| | | 50 762 | 97 622 |
| Sum varige driftsmidler | | 50 762 | 97 622 |
| Finansielle anleggsmidler | | | |
| Investering i datterselskap 2 | | | |
| | | 250 795 410 | 121 177 246 |
| Investering i annet foretak i samme konsern 2 | | | |
| | | 30 966 113 | 30 966 113 |
| Lån til foretak i samme konsern 3 | | | |
| | | 647 314 694 | 527 098 263 |
| Investering i aksjer og andeler | | | |
| | | 4 520 000 | 4 585 000 |
| Lån til eier 3 | | | |
| | | 0 | 2 409 708 |
| Sum finansielle anleggsmidler | | 933 596 217 | 686 236 330 |
| Sum anleggsmidler | | 933 646 979 | 686 333 952 |
| Omløpsmidler | | | |
| Varer | | | |
| Fordringer | | | |
| Fordringer mot BRL 6 | | | |
| | | 14 432 233 | 75 950 309 |
| Andre fordringer | | | |
| | | 3 210 042 | 43 425 604 |
| Konsernfordringer 3 | | | |
| | | 0 | 15 815 914 |
| Sum fordringer | | 17 642 275 | 135 191 827 |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | | |
| Bankinnskudd, kontanter o.l | | | |
| | | 1 287 627 | 1 197 820 |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende | | 1 287 627 | 1 197 820 |
| Sum omløpsmidler | | 18 929 902 | 136 389 647 |
| SUM EIENDELER | | 952 576 881 | 822 723 599 |
| BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD | | | |
| Egenkapital | | | |
| Innskutt egenkapital | | | |
| Aksjekapital 11 | | | |
| | | 200 000 | 200 000 |



| | | | |
|--|-----------|--------------------|--------------------|
| Overkurs | | 17 856 091 | 17 856 091 |
| Sum innskutt egenkapital | | 18 056 091 | 18 056 091 |
| Opptjent egenkapital | | | |
| Annen egenkapital | | 8 303 139 | -36 104 532 |
| Sum opptjent egenkapital | | 8 303 139 | -36 104 532 |
| Sum egenkapital | 10 | 26 359 230 | -18 048 441 |
| Gjeld | | | |
| Langsiktig gjeld | | | |
| Utsatt skatt | 15 | 0 | 0 |
| Sum avsetninger for forpliktelseser | | 0 | 0 |
| Annen langsiktig gjeld | | | |
| Gjeld til | | | |
| kredittinstitusjoner | 8 | 688 953 463 | 481 070 567 |
| Langsiktig konserngjeld | 3 | 120 282 549 | 207 543 604 |
| Øvrig langsiktig gjeld | 3,8 | 100 622 375 | 19 513 370 |
| Sum annen langsiktig gjeld | | 909 858 387 | 708 127 541 |
| Sum langsiktig gjeld | | 909 858 387 | 708 127 541 |
| Kortsiktig gjeld | | | |
| Leverandørgjeld | 3 | 4 517 170 | 1 450 879 |
| Skyldige offentlige avgifter | | 0 | 141 000 |
| Kortsiktig konserngjeld | 3 | 0 | 110 008 482 |
| Øvrig kortsiktig lån | 8 | 5 000 000 | 5 000 000 |
| Annen kortsiktig gjeld | | 6 842 094 | 16 044 139 |
| Sum kortsiktig gjeld | | 16 359 264 | 132 644 500 |
| Sum gjeld | | 926 217 651 | 840 772 041 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 952 576 881 | 822 723 600 |



Organisasjonsnr: 988 951 463
FORTUNA ESTATE AS

KONSERNRESULTATREGNSKAP

| Beløp i: NOK | Note | 2021 | 2020 |
|---|-------------|--------------------|--------------------|
| RESULTATREGNSKAP | | | |
| Inntekter | | | |
| Salgsinntekter | 5, 13 | 20 014 519 | 97 364 866 |
| Leieinntekter | 13 | 72 414 854 | 58 385 076 |
| Gevinst ved salg av datterselskap | 13 | 100 136 940 | 3 521 244 |
| Sum inntekter | | 192 566 313 | 159 271 186 |
| Kostnader | | | |
| Varekostnad | 5 | 24 989 051 | 136 365 463 |
| Endring tapsavsetning på prosjekt | 5 | -8 755 019 | 1 305 862 |
| Lønnskostnad | 12 | 19 952 879 | 22 581 336 |
| Avskrivninger | 1 | 12 599 661 | 10 644 902 |
| Andre driftskostnader | 3, 16, 17 | 66 738 617 | 31 565 346 |
| Sum kostnader | | 115 525 189 | 202 462 909 |
| Driftsresultat | | 77 041 124 | -43 191 723 |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Finansinntekter | 14 | 2 533 694 | 579 347 |
| Sum finansinntekter | | 2 533 694 | 579 347 |
| Finanskostnader | 14 | 38 559 097 | 36 392 240 |
| Sum finanskostnader | | 38 559 097 | 36 392 240 |
| Netto finans | | -36 025 403 | -35 812 893 |
| Ordinært resultat før skattekostnad | | | |
| Skattekostnad på ordinært resultat | 15 | 0 | 0 |
| Ordinært resultat etter skattekostnad | | 41 015 721 | -79 004 616 |
| Årsresultat | | 41 015 721 | -79 004 616 |
| Minoritetsinteresser | | 0 | 0 |
| Årsresultat etter minoritetsinteresser | | 41 015 721 | -79 004 616 |



Organisasjonsnr: 988 951 463
FORTUNA ESTATE AS

KONSERNBALANSE

| Beløp i: NOK | Note | 2021 | 2020 |
|---|------|--------------------|--------------------|
| BALANSE - EIENDELER | | | |
| Anleggsmidler | | | |
| Immaterielle eiendeler | | | |
| Utsatt skattefordel | 15 | 0 | 0 |
| Sum immaterielle eiendeler | | 0 | 0 |
| Varige driftsmidler | | | |
| Tomter, bygninger og annen fast eiendom | | | |
| | 1 | 808 567 816 | 588 998 752 |
| Maskiner og anlegg | | | |
| | 1 | 609 695 | 794 366 |
| Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner o. l. | | | |
| | 1 | 857 239 | 1 142 362 |
| Sum varige driftsmidler | | 810 034 750 | 590 935 480 |
| Finansielle anleggsmidler | | | |
| Investeringer i aksjer og andeler | | | |
| | | 4 520 000 | 4 585 000 |
| Lån til eier | | | |
| | 3 | 0 | 2 409 708 |
| Andre fordringer | | | |
| | 3 | 6 863 445 | 7 253 517 |
| Sum finansielle anleggsmidler | | 11 383 445 | 14 248 225 |
| Sum anleggsmidler | | 821 418 195 | 605 183 705 |
| Omløpsmidler | | | |
| Varer | | | |
| Varer | | | |
| | 4, 5 | 119 985 319 | 114 186 051 |
| Sum varer | | 119 985 319 | 114 186 051 |
| Fordringer | | | |
| Kundefordringer | | | |
| | 3,7 | 13 475 441 | 7 641 145 |
| Periodisert Salgsinntekt | | | |
| | 5 | 0 | 53 778 609 |
| Andre fordringer | | | |
| | | 7 554 815 | 47 538 996 |
| Sum fordringer | | 21 030 256 | 108 958 750 |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | | |
| Bankinnskudd, kontanter o. l. | | | |
| | 9 | 8 080 354 | 7 035 567 |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende | | 8 080 354 | 7 035 567 |
| Sum omløpsmidler | | 149 095 929 | 230 180 368 |
| SUM EIENDELER | | 970 514 124 | 835 364 073 |



BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

| | | | |
|---------------------------------|----|-------------------|-------------------|
| Aksjekapital | 11 | 200 000 | 200 000 |
| Overkurs | | 17 856 091 | 17 856 091 |
| Sum innskutt egenkapital | | 18 056 091 | 18 056 091 |

Opptjent egenkapital

| | | | |
|---------------------------------|--|--------------------|---------------------|
| Annen egenkapital | | -94 070 788 | -101 675 007 |
| Sum opptjent egenkapital | | -94 070 788 | -101 675 007 |

| | | | |
|------------------------|---------------|--------------------|--------------------|
| Sum egenkapital | 10, 19 | -76 014 697 | -83 618 916 |
|------------------------|---------------|--------------------|--------------------|

Gjeld

Langsiktig gjeld

| | | | |
|--|----|----------|----------|
| Utsatt skatt | 15 | 0 | 0 |
| Sum avsetninger for forpliktelses | | 0 | 0 |

Annen langsiktig gjeld

| | | | |
|-----------------------------------|------|--------------------|--------------------|
| Gjeld til | | | |
| kredittinstitusjoner | 8 | 887 146 731 | 775 392 840 |
| Øvrig langsiktig gjeld | 3, 8 | 100 822 375 | 20 008 882 |
| Sum annen langsiktig gjeld | | 987 969 106 | 795 401 722 |

| | | | |
|-----------------------------|--|--------------------|--------------------|
| Sum langsiktig gjeld | | 987 969 106 | 795 401 722 |
|-----------------------------|--|--------------------|--------------------|

Kortsiktig gjeld

| | | | |
|---------------------------------|---|-------------------|--------------------|
| Gjeld til | | | |
| kredittinstitusjoner | 8 | 0 | 38 207 925 |
| Leverandørgjeld | 3 | 22 751 337 | 31 581 883 |
| Skyldige offentlige avgifter | | 8 579 486 | 19 892 715 |
| Øvrig kortsiktig lån | 8 | 5 000 000 | 5 000 000 |
| Annen kortsiktig gjeld | 5 | 22 228 892 | 28 898 740 |
| Sum kortsiktig gjeld | | 58 559 715 | 123 581 263 |

| | | | |
|------------------|--|----------------------|--------------------|
| Sum gjeld | | 1 046 528 821 | 918 982 985 |
|------------------|--|----------------------|--------------------|

| | | | |
|---------------------------------|--|--------------------|--------------------|
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 970 514 124 | 835 364 069 |
|---------------------------------|--|--------------------|--------------------|



Organisasjonsnr: 988 951 463
FORTUNA ESTATE AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note
0

Regnskapsprinsipper

Note
12

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Note
12

Spesifisering av resultatregnskapet

Lønnskostnader

| | | |
|---------------------------|--------------|------------------|
| <u>Lønn</u> | <u>Årets</u> | <u>Fjorårets</u> |
| | 1000000.00 | 1000000.00 |
| <u>Folketrygdavgift</u> | <u>Årets</u> | <u>Fjorårets</u> |
| | 141000.00 | 141000.00 |
| <u>Sum lønnskostnader</u> | <u>Årets</u> | <u>Fjorårets</u> |
| | 1141000.00 | 1141000.00 |

Note

Ekstraordinære inntekter og kostnader

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet



Organisasjonsnr: 988 951 463
FORTUNA ESTATE AS

NOTEOPPLYSNINGER - KONSERN

- alle poster oppgitt i hele tall



Styrets årsberetning 2021 – Fortuna Estate AS

Fortuna Estate AS er konsernspiss i eiendomskonsernet med samme navn.

Formålet til selskapet, og konsernet er å investere, utvikle og leie ut fast eiendom. Hovedkontoret ligger i Oslo og konsernets eiendomsportefølje består hovedsakelig av eiendommer i Oslo og omegn. Eiendommene ligger i egne eiendomsselskaper. Konsernet har også et forvaltningsselskap.

Analyse av årsregnskapet og sentrale risikoer og usikkerhetsfaktorer

Konsernets omsetning i 2021 var 192,5 MNOK mot 159,3 MNOK i 2020. For 2021 ble resultat før skatt 41 MNOK mot -79 MNOK i 2020.

Konsernets positive resultater kommer av at man har lagt Mariboegate prosjektet bak seg som gav et betydelig underskudd i 2019 og 2020. Konsernet har økt leieinntekter og inntekter fra felleskostnader med 14 MNOK sett mot fjoråret. Dette er både knyttet til høyere utleiegrad, noen nye utleieeiendommer og at konsernet i større grad enn tidligere har klart å avregne mer av felleskostnadene til leietakere. Konsernet har også solgt to eiendommer til markedspris i 2021 med en samlet gevinst på 100 MNOK og dette har bidratt mye til det regnskapsmessige overskuddet for dette året.

Konsernet har i 2021 stiftet to selskaper som har kjøpt hyttetomter på Valdres og utenfor Trondheim. Konsernet har også kjøpt en næringsseiendom i Stavanger samt to boliggårder i Oslo fra det nærstående konsernet Torshov Holding.

I 2021 har konsernet også fortsatt sine investeringer i konsernets tomtebank. Arbeidet med tomtebanken har gitt positive resultater i 2022 ved at konsernet har fått igangsettingstillatelse for utbygging av 78 leiligheter i Ullevålsveien 114, ramme på 36 leiligheter samt et næringsbygg med servering og spa på Vaset i Valdres samt fått bruksendret og sendt inn ferdigattest på et tidligere sykehus på til sammen 3000 kvm som nå kan utvikles til bolig. Konsernet jobber med utvikling av tomter på til sammen 34 000 kvm i Oslo og omegn, primært bolig. Konsernet har også noen tomme lokaler i en del av næringsbyggene som man arbeider med å få fylt opp. Etter hvert som bygningene blir utleid vil også løpende felleskostnader i større grad overføres til leietakere, slik at dette ikke forblir en eierkostnad i årene fremover. Utleie av eiendomsmassen har gått saktere enn forventet grunnet covid pandemien i 2021, men nå som alle covid tiltakene er opphørt ser man det samme trykket på næringslokaler som før pandemien i 2019. For utleie av bolig er det all-time-high, og husleieinntekter på leiligheter har økt med 10-15% sett mot 2022 utleien.

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



Konsernets forvaltningsselskap leverer også forvaltningstjenester, administrasjon, vaktmesterarbeider og byggearbeider til et nærstående og samarbeidende konsern – Torshov Holding AS. Fortuna priser sine tjenester til markedspris og salg av diverse tjenester utgjør for regnskapsåret 5,67 MNOK, mot 7,73 MNOK i 2020. Etterspørselen på disse leveransene vil variere utfra byggetiltak og omfanget i det tilknyttede konsernet, men forventes å være rimelig stabil også de neste årene.

Markedsrisiko

Konsernets utleiedel er utsatt for generell risiko knyttet til utleiemarkedet i Stor-Oslo området. Konsernet eier og leier ut både boliger og næringslokaler. Konsernet har spredt risikoen ved å ha mange små leietakere fra forskjellige bransjer. Utsiktene for leiemarkedet i Oslo området er pt. gode, både knyttet til etterspørsel etter leieleiligheter, men også næringslokaler.

Når det gjelder utvikling av eiendom og verdier eier konsernet en rekke utviklingseiendommer der arealet forventes å omreguleres til boligformål innen 2-5 år. Det bygges og planlegges for lite boliger i Oslo Sentrum og i Oslo generelt. Dette mener styret vil bidra til at boligprisene vil holde seg minst på nåværende nivå fremover og at verdien på utviklingseiendommene konsernet eier vil kunne gi fremtidige gevinster, enten ved egenutvikling eller ved salg.

Kredittrisiko

Konsernets kredittrisiko er primært knyttet til leietakere og denne er vurdert som lav ved utløpet av regnskapsåret. Konsernet har mange små- og mellomstore leietakere og er vant til stor omløpshastighet på leieforhold på grunn av dette. Konsernets forvaltere er generelt gode på å få inn nye leietakere raskt. Det er etablert en ordning med depositum, garantileie eller krav om gjeldsbrev for alle leieforhold.

Konsernets eiendomsselskaper har selv stått for faktureringen og innkrevingen av leie siden mars 2021. Det er ikke vesentlige tap på fordringer i 2021. Det er gjort en tilstrekkelig avsetning til forventet fremtidig tap på konsernets kundefordringer pr. 31.12.21.

Likviditetsrisiko

Konsernet har i 2021 og utover i 2022 hatt en utfordrende likviditetssituasjon. Blant annet knyttet til forsinkelser i Mariboers prosjektet og Ullevålsveien 114. Det har vært nødvendig å låne kapital i perioder til høyere rente enn normal lånerente hos banken noe som har medført økte finansieringskostnader de siste årene.

Konsernets øvrige drift går også med underskudd, selv om dette nå har forbedret seg i 2022, ved bortfall av covid tiltak bl. annet. Konsernet har også fått økt løpende leieinntekter med 5-6% på basert på KPI økningen i 2022. Andre positive effekter på driften man forventer fremover er at oppussing og tilpasning gjort på eiendommene de siste årene nå gjør at nye leietakere ikke ønsker, eller trenger så store leietakere tilpasninger, dermed forventes det at de løpende utgiftene knyttet til dette vil reduseres de neste årene og dermed bidra til å redusere det løpende driftsunderskuddet. Man har i den sammenheng som mål å redusere antall ansatte som arbeider på konserneiendommene til 40 innen 31.12.22.

Konsernet har de siste årene kjøpt mye utviklingseiendom, og disse gir ikke de store løpende kontantstrømmene de første årene. Det har vært en treghet i fremdriften, bl. annet grunnet pandemien og lang saksbehandlingstid hos kommuner og PBE i den forbindelse. Her ser vi en forbedring i 2022 og konsernet har nå i år fått både rammer, lgangsettingstillatelser og ferdigattester



som man har søkt om. Konsernet har et langsiktig perspektiv på flere av sine utviklingseiendommer og det påløper kostnader ifbm. lånefinansiering og løpende vedlikehold også på disse eiendommene som vil gi en negativ effekt i regnskapene frem til det tidspunkt man selger med akkumulert verdistigning, alternativt vurderer å bygge selv.

Selv om verdistigningen gjennom året kan være betydelig er det er ikke tillatt å skrive opp verdiene på eiendommene etter regnskapsloven. Til gjengjeld er det mulig å selge hvis det blir nødvendig og dermed realisere de virkelige verdiene i konsernets regnskap. Styret mener konsernets eiendommer er likvide eiendommer, ettersom de ligger i ettertraktede områder. Konsernet eier også en rekke forskjellige typer eiendommer, alt fra bolig, næring og tomter slik at man kan selge det som er mest hensiktsmessig for tiden hvis det skulle bli en nødvendighet.

Konsernet er nå i 2022 ved regnskapsavleggelsen i dialog med sine bankkreditorer knyttet til videre likviditetstilgang. Blant annet forventes det at man får godkjent nye banklån på 35 MNOK i slutten av september 2022. I tillegg har man satt i gang prosess for å selge en eiendom i 2022 som man forventer vil gi en netto likviditetstilgang på 25-40 MNOK til konsernet.

Tilgangen på likviditet er vurdert som tilstrekkelig ut 2022 gitt nye banklån og de salgsmuligheter som finnes i konsernets eiendomsportefølje. Det arbeides i konsernet for å sikre en romsligere likviditetssituasjon fremover. Morselskapet, og konsernet har lav belåningsgrad når man legger reelle eiendomsverdier til grunn.

Ansatte og sykefravær

I morselskapet Fortuna Estate AS er det ingen ansatte, kun ett styremedlem. Konsernet har gjennomsnittlig 43 årsverk i 2021 mot 106 årsverk i 2020. Nedgangen på antall ansatte er i stor grad bygningsarbeidere som har jobbet på Marieboesgt prosjektet. Fra og med våren 2021 er prosjektet avsluttet, og konsernet har per i dag 53 personer ansatt, men det arbeides med å redusere variable stillinger ifbm. forventning om lavere ombyggingsaktivitet de neste årene.

Det har ikke forekommet alvorlige arbeidsuhell eller ulykker i løpet av året i konsernselskapene. I konsernet er sykefraværet på 4,2%. Dette er fordelt på: Right Size AS med 5,4 % og Slottsbygg AS med 2,1% Alle verdiene er innenfor bransjenorm og på et tilfredsstillende nivå.

Påvirkning på ytre miljø

Ved gjennomføring av byggeprosjekter og vaktmesterarbeid utføres arbeidet og avfallshåndteringen iht. til lover og forskrifter. Eksempler på tiltak som gjøres er bl. annet gjenbruk av materialer.

Likestilling og arbeidsmiljø

Det jobbes kontinuerlig med likestilling i konsernet og det gjøres ikke forskjell ved ansettelser basert på kjønn. Av de ansatte i administrasjonen og forvaltningen jobber det nå 6 kvinner ut av totalt 53 ansatte på kontoret. Kvinneandelen har her økt med 50% det siste året. Hovedtyngden av de ansatte er ellers håndverkere, herunder, bygningsarbeidere og vaktmestere der mannsandelen enda er høy.

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



Styret anser arbeidsmiljøet i konsernet som godt.

Styreansvarsforsikring

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

Fortsatt drift og egenkapital

Morselskapet egenkapital er pr. 31.12.21 positiv med 26,3 MNOK. Egenkapital i morselskapet har blitt positiv primært grunnet salg av to eiendomsselskaper med betydelig gevinst i 2021.

Konsernets regnskapsførte egenkapital er negativ med -76 MNOK. Konsernet har betydelige verdier i eiendom utover det som er regnskapsført i konsernregnskapet. Den eksterne aktøren Newsec har vurdert konsernets eiendomsportefølje til en samlet markedsverdi på 1868 MNOK. Dette gir en verdijustert egenkapital på konsernet på over 880 MNOK pr 31.12.21

Morselskapet har betydelige merverdier som ikke er innregnet i bokført verdi aksjer i datterselskaper etter norske regnskapsregler, og reell egenkapital er dermed også her betydelig høyere. Realisasjon av eiendomsselskaper i 2022 forventes å gi store regnskapsførte gevinster som vil styrke den regnskapsførte egenkapitalen ytterligere.

Likviditetssituasjonen har vært utfordrende både for morselskapet og konsernet. Det arbeides nå opp mot långivere mhp. å sikre ny likviditet. Det arbeides også med salg av eiendommer som videre vil tilføre likviditet i størrelsesorden 25-40 MNOK.

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

Lån til aksjonær

Morselskapet, og konsernet har i 2021 lånt til sammen 32 MNOK til eier og styreleder. Lånet var i brudd med aksjeloven fram til 31.12.21. Lånet er nå gjort opp, med motregning avsatt utbytte i 2021.

Fremtidsutsikter og planer

Konsernet har arbeidet med å klargjøre enkelte eiendommer for mulig salg, enten av hel eiendom eller enkeltleiligheter. En rekke boligeiendommer har nå i 2022 blitt seksjonert slik at man nå har mulighet til å selge ut seksjoner og enkeltleiligheter. Konsernet gjennomgår kontinuerlig sin eiendomsportefølje og vil vurdere ytterligere salg hvis det tilbys rett pris.

Konsernet jobber ellers med å diversifisere sin eiendomsportefølje, der man både forsøker å få inn eiendommer med løpende positiv avkastning, men også ytterligere utviklingseiendommer, enten for egenutvikling eller videresalg.



Likviditetstilgangen ut året og videre inn i 2023 er av særlig betydning og konsernet har som mål å sørge for en romsligere likviditetssituasjon og lavere låneomkostninger. Det er nå i 2022 etablert en konsernkontoordning, dog uten trekkfasilitet.

Konsernet jobber for øvrig videre med eiendomsdriften, både med å få fylt opp ledige lokaler, samt å i større grad få fordelt ut reelle felleskostnader på eiendommene til leietakere. Dette forventes å gi positiv effekt på resultatet i 2022 og videre fremover. Man har kuttet mange ansatte, primært prosjektarbeidere i 2021 men vil fremover ha fokus på å ha rett antall ansatte sett mot eiendomsporteføljens størrelse og behov.

Når det gjelder konsernets utviklingsprosjekter gjenstår det i Mariboegate-prosjektet to leiligheter og to parkeringsplasser, og begge deler forventes å bli solgt i løpet av 2022. Konsernet har også i 2022 påbegynt et stort prosjekt i Ullevålsveien 114. Prosjektet er et primært et boligprosjekt med tilknyttede næringslokaler og parkeringsanlegg. Prosjektet har en estimert salgspris på 700 MNOK og det er inkl. historisk tomtkjøp investert til sammen 102,3 MNOK pr. 31.12.21.

Disponering av resultat

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

| | |
|-------------------------|--------------------------|
| Utbytte | 32 000 000 |
| Til annen egenkapital | <u>44 407 671</u> |
| Totalt disponert | <u>76 407 671</u> |

Oslo, den 12. september 2022
For Fortuna Estate AS

Leif Hesle
Styrets leder



NITSCHKE

NITSCHKE AS
Vollsveien 17B
Postboks 353, 1326 Lysaker
Telefon: +47 67 10 77 00
E-post: post@nitschke.no
Foretaksregisteret: NO 914 658 314 MVA
Medlemmer av Den norske Revisorforening
Independent member of BKR International
www.nitschke.no

Til generalforsamlingen i Fortuna Estate AS

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Fortuna Estate AS som viser et overskudd for selskapsregnskapet på kr. 76 407 671 og et overskudd for konsernregnskapet på kr. 41 015 721. Årsregnskapet består av:

- selskapsregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap og kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper, og
- konsernregnskapet som består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap og kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav,
- gir selskapsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2021 og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge, og
- gir konsernregnskapet et rettviseende bilde av konsernets finansielle stilling per 31. desember 2021 og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene 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 slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the 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.



NITSCHKE

Øvrig informasjon

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

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

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskapets og konsernets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli 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-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

Andre forhold

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

Selskapet har gjennom 2021 gitt lån til aksjonær på til sammen kr. 32 000 000. Lånet har vært i strid med aksjeloven § 8–7 da selskapet ikke har hatt tilstrekkelig fri egenkapital på det tidspunkt lånet er gitt. Lånet er gjort opp pr. 31.12. med motregning av satt utbytte. Videre omtale finnes i note 3 og i årsberetningen.

Lysaker, 30 september, 2022

NITSCHKE AS

Håvard Hvideberg Bratlid
statsautorisert revisor



KONSERNET FORTUNA ESTATE AS

REGNSKAPSPRINSIPPER

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

Bruk av estimater

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

Aksjer i datterselskap

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

Regnskapsprinsipper for aksjer i datterselskaper

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

Konsolideringsprinsipper

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

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

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

Ved salg av aksjeselskap føres nettogevinsten som salgsinntekt.

Leieinntekter og salg av tjenester

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

Anleggskontrakter

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

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

Egenregiprosjekter

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

Klassifisering av balanseposter

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

Anskaffelseskost

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

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

Renter knyttet til tilvirkning av anleggsmidler balanseføres.

Varige driftsmidler

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

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

Nedskrivning av anleggsmidler

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

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

Fordringer

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

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



Gjeld

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

Garantiarbeider/reklamasjoner

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

Pensjoner

Innskuddsplaner

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

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

Skatt

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

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

Kontantstrømoppstilling

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

Note 1 Værlige driftsmidler

Mørselskapet

| | Bil | Sum |
|----------------------------------|---------------|---------------|
| Anskaffelseskost 01.01. | 234 293 | 234 293 |
| Tilgang | 0 | 0 |
| Avgang | 0 | 0 |
| Anskaffelseskost 31.12. | 234 293 | 234 293 |
| Akkumulerte avskrivninger 31.12. | 183 531 | 183 531 |
| Balanseført verdi 31.12. | 50 762 | 50 762 |
| Årets avskrivninger | 46 860 | 46 860 |
| Forventet økonomisk levetid | 5 år | |
| Avskrivningsplan | Lineær | |

Konsernet

| | Bygninger, tomter* | Anlegg u/ utførelse** | Driftsløse, biler og maskiner | Sum |
|----------------------------------|--------------------|--------------------------|----------------------------------|--------------------|
| Anskaffelseskost 01.01. | 697 828 551 | 4 361 471 | 3 982 117 | 706 172 139 |
| Tilgang | 231 379 361 | 5 433 509 | 194 320 | 237 007 190 |
| Avgang | 6 348 312 | 0 | 0 | 6 348 312 |
| Anskaffelseskost 31.12. | 922 859 600 | 9 794 980 | 4 176 437 | 936 831 017 |
| Akkumulerte avskrivninger 31.12. | 124 086 762 | 0 | 2 709 503 | 126 796 265 |
| Balanseført verdi 31.12. | 798 772 838 | 9 794 980 | 1 466 934 | 810 034 750 |
| Årets avskrivninger | 11 935 546 | 0 | 664 115 | 12 599 661 |
| Forventet økonomisk levetid | 25 -50 år | | 3-10 år | |
| Avskrivningsplan | Lineær | | Lineær | |

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

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

** Anlegg u/ utførelse består av diverse byggetiltak på konsernets eiendommer som ved utløp av 2021 ikke er fullstendig ferdigstilt.



Note 2 Datterselskap, tilknyttet selskap og felleskontrollert virksomhet

| | Forretnings-kontor | Eier- og stemmeandel | | Resultat siste år | Balansført verdi i mør |
|---|--------------------|----------------------|----------------------|--------------------|------------------------|
| | | | Egenkapital siste år | | |
| <i>Konsernselskaper</i> | | | | | |
| Vogtsgate 17 AS | Oslo | 100 % | -44 662 | -398 408 | 100 000 |
| Nygården AS | Oslo | 100 % | 37 340 | -81 122 | 200 000 |
| Thorvald Meyersgate 68 AS* | Oslo | 100 % | 2 806 862 | -10 585 | 9 431 660 |
| Skippergaten 18 AS* | Oslo | 100 % | 11 710 021 | 307 821 | 17 000 000 |
| Mariboesgt. 16 AS* | Oslo | 99 % | -4 836 371 | -3 030 378 | - |
| Eikenga 25 AS* | Oslo | 100 % | 673 988 | -2 078 806 | 62 294 581 |
| Ullevålsveien 114 Holding AS | Oslo | 100 % | -634 890 | -659 320 | 30 000 |
| Ullevålsveien 114 AS** | Oslo | 100 % | -177 545 | -686 350 | - |
| Ullevålsveien 114 Næring 1 AS** | Oslo | 100 % | -28 435 | -100 835 | - |
| Ullevålsveien 114 Næring 2 AS** | Oslo | 100 % | -24 112 | -61 047 | - |
| Ullevålsveien 114 Næring 3 AS** | Oslo | 100 % | -24 112 | -61 047 | - |
| Ullevålsveien 114 Næring Parkering AS** | Oslo | 100 % | 1 761 | -52 302 | - |
| Ulven Eiendom Holding AS | Oslo | 100 % | 7 929 552 | -7 743 776 | 1 455 013 |
| SEV 2 AS*** | Oslo | 100 % | 12 763 482 | 447 173 | - |
| SEV 4 AS*** | Oslo | 100 % | 943 969 | 265 979 | - |
| SEV 6 AS*** | Oslo | 100 % | -6 227 385 | -2 047 938 | - |
| Kheops ANS**** | Oslo | 100 % | -617 796 | -98 645 | - |
| Short Stay Apartments AS | Oslo | 100 % | -36 121 889 | -110 267 | - |
| Right Size AS | Oslo | 100 % | 40 590 205 | 2 337 332 | 109 750 |
| Bjørnsvikveien 30 AS | Oslo | 100 % | -274 171 | -178 729 | - |
| Darresgate 1 AS | Oslo | 100 % | 3 925 690 | 108 541 | - |
| Slottsbygg AS | Oslo | 100 % | 5 134 401 | -990 999 | 150 000 |
| Tvetenveien 32 KS* | Oslo | 100 % | 14 539 578 | 1 426 734 | 30 966 113 |
| Nesbruveien 73-77 AS* | Oslo | 100 % | -14 964 164 | -5 173 441 | 30 000 |
| Lienga 6-8 AS | Oslo | 100 % | -1 616 902 | -3 775 564 | 29 679 706 |
| Rovenveien 125 AS* | Oslo | 100 % | -4 760 236 | -1 202 301 | 351 536 |
| ANS Tvetenveien 32 | Oslo | 100 % | -209 256 | -117 565 | - |
| Moengvegen 6 AS* | Oslo | 100 % | -4 073 287 | -2 689 936 | 30 000 |
| Moengvegen 8 AS* | Oslo | 100 % | -569 151 | -480 737 | 155 000 |
| Moengvegen 10 AS* | Oslo | 100 % | -478 503 | -232 791 | 30 000 |
| Siggerudveien 615 og 617 AS | Oslo | 100 % | -340 147 | -151 355 | 30 000 |
| Vaset Alpingrend AS | Oslo | 100 % | -352 693 | -382 693 | 30 000 |
| Sommervoll Hyttegrend AS | Oslo | 100 % | 184 530 | -214 530 | 65 820 |
| Øyeren Brygge AS | Oslo | 100 % | -7 245 | -37 245 | 30 000 |
| Cat 7 Eiendomsinvest AS* | Oslo | 100 % | 3 902 012 | 7 937 969 | 341 528 |
| H & S Eiendom AS | Oslo | 100 % | 5 784 775 | -2 996 000 | - |
| Prinsessealleen 1 AS | Oslo | 100 % | 7 916 472 | 109 636 | 82 409 185 |
| Thorvald Meyers Gate 66 AS | Oslo | 100 % | 5 220 884 | 477 841 | 46 830 766 |
| F.U.H.P. Gornik Mountain Resort***** | Rogoźnik, Polen | 100 % | -208 488 | -225 581 | 10 865 |
| Sum | | | 47 682 570 | -22 425 686 | 281 761 523 |

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

**Datterselskaper av Ullevålsveien 114 Holding AS

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

****Eiet 99% av Skippergaten 18 AS

*****Resultatposter er innregnet til smittkurs NOK/PLN. Balanseposter er presentert til smittkurs 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 konsernmvå. Der de virkelige verdiene på eiendommen i hovedsak er knyttet til bygget og utleieverdien, er identifiserte merverdier tillagt bygg og avskrevet. Se note 1 for ytterligere omtale.

Note 3 Transaksjoner og mellomværender med konsern og nærstående

Morselskapets transaksjoner med konsernselskaper fremgår med beløp av note 14 (renter på mellomværender). Det er i tillegg inntektsført samlet kr. 3 601 442, brutto i konsernbidrag fra datterselskap i regnskapsåret. Konsernbidrag er innregnet som driftsinntekt i morselskapet og inngår i langsiktige konsernforordringer.

Det er videre følgende mellomværender med konsernselskaper i morselskapets regnskap:

| | 2021 | 2020 |
|------------------------|-------------|-------------|
| Langsiktige fordringer | 647 314 694 | 527 098 263 |
| Kortsiktige fordringer | 0 | 15 815 914 |
| Langsiktig gjeld | 120 282 549 | 207 543 604 |
| Kortsiktig gjeld | 0 | 110 008 482 |

Det er ikke avtalt nedbetalingsplan for langsiktige konsernmellomværender og alle konsernmellomværender rentebelastes årlig med en rentesats på 4% p.a. i 2021



Inkludert i posten øvrig langsiktig gjeld for selskapet og konsernet er kr. 99 658 043 gjeld til nærstående konsern. Konsernet har videre kr. 6 863 445 i fordringer mot nærstående konsern som inngår i posten andre langsiktige fordringer. Av konsernets kundefordringer er kr. 9 816 858 mot nærstående konsern, og leverandørgjeld mot nærstående konsern utgjør til sammen kr. 611 635 pr. 31.12.21.

Transaksjoner og mellomværender med eier

Konsernet har inngått en avtale med eier og styreleder der konsernet leier en eiendom for kr. 3 383 019 i årsløse 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.

Selskapet og konsernet, hadde ved inngangen av året 2021 en fordring mot eier / styreleder på kr. 2 409 708. Det gitt ytterligere lån til eier gjennom året 2021.

Lån til eier er forrentet med 4% p.a. og selskapets, og konsernets samlede rentinntekter på dette utlånet utgjør for 2021 kr. 876 757.

Samlet lån til aksjonær, til sammen MNOK 32 pr. 31.12.21 er gjort opp med motregning utbytte for 2021. Etter disponering og motregning har selskapet, og konsernet Fortuna Estate AS en samlet gjeld til eier på kr. 964 332. Gjeldsbeløpet inngår i regnskapslinjen *Øvrig langsiktig gjeld*.

Note 4 Varer

Konsernets bokførte varelager består av følgende poster:

| | 2021 | 2020 |
|---|--------------------|--------------------|
| Tomt og prosjektering - ikke påbegynt byggeprosjekt | 102 291 319 | 85 679 962 |
| Pågående byggeprosjekt Mariboestg. 14/16 - ikke solgte enheter | 21 607 192 | 15 586 624 |
| Nedskrivning pågående byggeprosjekt | -3 913 192 | -3 834 114 |
| Prosjektkostnad - solgte enheter, ikke periodisert (jf. note 5) | 0 | 16 753 580 |
| Sum | 119 985 319 | 114 186 052 |
| Varebeholdning vurdert til anskaffelseskost | 102 291 319 | 85 679 962 |
| Varebeholdning vurdert til virkelig verdi | 17 694 000 | 28 506 090 |
| Sum | 119 985 319 | 114 186 052 |

Pågående byggeprosjekt består av 2 ikke-solgte leiligheter i boligprosjekt, samt 2 garasjeplasser i tilknytning til boligprosjekt. De resterende leiligheter er ellers overlevert og realisert i 2020 og i 2021.

Gjenstående balanseført verdi på de ikke solgte leiligheter og garasjeplasser er pr. 31.12.21 balanseført til estimerte salgssummer, og det er avsett for estimerte gjenstående kostnader og gjenstående salgsvederlag, jf. note 5.

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

Note 5 Løpende avregning - prosjekt i arbeid

Konsernet har hatt et pågående byggeprosjekt der man har bygget leiligheter for salg. Prosjektet er vurdert som et prosjekt i egenregi med løpende salg og uttak fra lager. Prosjektet har samlet en beregnet salgssum på 92,1% ved utløpet av 2021. Ikke solgte enheter pr. 2021 er vurdert som varelager, se note 4.

De solgte enhetene i byggeprosjektet (31 av 33) har en beregnet fullføringsgrad på 100% per 31.12.21 og det er på konsernnivå periodisert resterende salgsmtekt for de solgte enheter samt en varekostnad etter prinsippene for løpende avregning.

| Resultatposter konsern | 2021 | 2020 |
|--|-------------------|--------------------|
| Vederlag overleverte enheter Mariboestg. 14/16 | 72 085 268 | 119 358 965 |
| Salgsinntekter periodisert | -59 769 977 | -37 224 256 |
| Varekostnader periodisert | 11 481 395 | 104 665 871 |
| Avsetning estimert tap ved fullføring | 2 080 359 | 1 305 862 |
| Netto resultatteffekt | -1 246 463 | -23 837 024 |

Balanseposter konsern

| | | |
|--|----------|-------------------|
| Opptjent salg ikke overleverte leiligheter | 0 | 59 769 977 |
| Forskuddsbetalinger fra kjøpere | 0 | -5 991 368 |
| Sum fordring knyttet til prosjekt | 0 | 53 778 609 |

Avsetning til tap prosjekt* (inkludert i annen kortsiktig gjeld) 2 080 359 6 972 251

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

For enheter som inngår i det samlede prosjektet men som ikke er solgt ved utløpet av 2021 er det som omtalt i note 4 gjennomført en nedskrivning av varelager basert på forventet netto sett mot gjenværende kostnader og salgssum for disse enhetene i 2022. Samlet resultatført nedskrivning for 2021 er kr. 633 343, og inkludert i linjen varekostnader.



Note 6 Realisasjon BRL andeler

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

| Tap i morselskap består av følgende: | 2021 | 2020 |
|--|-----------------|--------------------|
| Salgsvederlag overleverte enheter/BRL andeler Mariboestgt. 14/16 | 71 514 305 | 119 358 965 |
| Vederlag oppgjør andelskapital og øvrig | 105 000 | 211 920 |
| Ettergivelse av fordringer knyttet til BRL andeler solgt | -98 832 666 | -132 083 395 |
| Reversering av tidligere års tapsavsetning realiserte andeler | 26 397 030 | 0 |
| Netto resultatteffekt realisert tap | -816 331 | -12 512 510 |

Videre er det gjennomført en ny avsetning til tap på de gjestående fordringer mot BRL pr. 31.12.21 basert på estimert resterende salgsverdi ved overlevering i 2022 av de to siste leilighetene, fratrukket gjestående arbeider i 2022 på disse enhetene. Avsetningen utgjør kr. 2 261 767.

| Balansposter morselskap | 2021 | 2020 |
|---|-------------------|-------------------|
| Fordringer mot BRL knyttet til oppføring bygg | 24 755 740 | 114 833 140 |
| Avsetning til tap | -10 323 507 | -38 882 831 |
| Sum fordring knyttet til prosjekt | 14 432 233 | 75 950 309 |

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

Note 7 Kundefordringer

| Morselskapet | | Kundefordringer | Konsernet | |
|--------------|----------|--------------------------------------|-------------------|------------------|
| 2021 | 2020 | | 2021 | 2020 |
| 0 | 0 | Kundefordringer til pålydende | 6 443 583 | 6 340 529 |
| 0 | 0 | Kundefordringer nærstående konsern | 9 816 858 | 6 758 005 |
| 0 | 0 | Opptjent ikke fakturert | 0 | 0 |
| 0 | 0 | Avsetning til tap på kundefordringer | -2 785 000 | -5 457 389 |
| 0 | 0 | Kundefordringer i balansen | 13 475 441 | 7 641 145 |

Note 8 Gjeld, sikkerhetstillegg og forfall

| Morselskapet | | Gjeld med forfall senere enn 5 år | Konsernet | |
|---|--------------------|---|--------------------|--------------------|
| 2021 | 2020 | | 2021 | 2020 |
| 129 255 737 | 71 238 568 | Gjeld til kredittinstitusjoner | 187 556 254 | 132 691 195 |
| 99 658 043 | 19 513 370 | Øvrig langsiktig gjeld | 99 858 043 | 20 008 882 |
| 228 913 780 | 90 751 938 | Sum | 287 414 297 | 152 700 077 |
| Gjeld sikret ved pant | | | | |
| 688 953 463 | 481 070 567 | Langsiktig gjeld til kredittinstitusjon | 887 146 731 | 775 392 840 |
| 0 | 0 | Kortsiktig gjeld til kredittinstitusjon | 0 | 38 207 925 |
| 0 | 15 880 063 | Øvrig langsiktig gjeld | 0 | 15 880 063 |
| 5 000 000 | 5 000 000 | Øvrig kortsiktig lån | 5 000 000 | 5 000 000 |
| 693 953 463 | 501 950 630 | Sum | 892 146 731 | 834 480 828 |
| <i>Balansført verdi av pantsatte eiendeler:</i> | | | | |
| 0 | 0 | Eiendommer i konsernet* | 812 731 565 | 780 129 436 |
| 50 762 | 97 622 | Transportmidler / biler | 465 827 | 713 426 |
| 103 415 418 | 93 742 230 | Aksjer | 0 | 0 |
| 0 | 0 | Varelager / prosjekt | 119 985 319 | 85 679 962 |
| 0 | 0 | Kundefordringer | 2 714 019 | 7 641 145 |
| 0 | 0 | Bankmidler | 4 278 785 | 0 |
| 103 466 180 | 93 839 852 | Sum | 940 175 515 | 874 163 969 |

Morselskapet har i tillegg kausionert 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 pantstillegg av kundefordringer i disse selskapene er begrenset oppad til MNOK 80.

Det er registrert utleggspant på bankkontoene til konsernselskapene Marieboes gt 16 AS og Right Size AS pr. 31.12.21 ifbm. krav fra leverandører. Utleggspantene er registrert med til sammen kr. 978 784 pr. 31.12.21. Det er innestående på bank kr. 1 387 263 i disse selskapene ved utløpet av 2021.



*To av konsernets eiendommer, med balanseført verdi i konsernregnskapet på til sammen kr. 136 257 767, er pantsatt som sikkerhet for bank lån i nærtstående konsern. Videre er deler av konsernets gjeld til kredittinstitusjon også sikret med pant i eiendom og aksjer som pr. 31.12.21 er solgt til nærtstående konsern. Det vises i den sammenheng til ytterligere omtale i konsernets årsberetning.

Note 9 Bundne bankinnskudd

Det er følgende bundne midler inkludert i konsernets *bankinnskudd*

| | 2021 | 2020 |
|-----------------------------------|------------------|------------------|
| Skattetreksmidler | 779 450 | 1 776 991 |
| Cash covenant jf. avtale långiver | 3 300 000 | 0 |
| Sum bundne midler | 4 079 450 | 1 776 991 |

Note 10 Egenkapital

Morselskapet

| | Aksjekapital | Overkurs | Annen egenkapital | Sum |
|---------------------------|----------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| Egenkapital pr. 01.01. | 200 000 | 17 856 091 | -36 104 532 | -18 048 441 |
| Årets resultat | | | 76 407 671 | 76 407 671 |
| Avsatt utbytte* | | | -32 000 000 | -32 000 000 |
| Egenkapital 31.12. | 200 000 | 17 856 091 | 8 303 139 | 26 359 230 |

*Avsatt utbytte MNOK 32 er i sin helhet ført som oppgjør av lån til eier på tilsvarende beløp. Se note 3.

Konsernet

| | Aksjekapital | Overkurs | Konsernets fonds | Sum |
|-------------------------------------|----------------|-------------------|--------------------|--------------------|
| Egenkapital 01.01. | 200 000 | 17 856 091 | -101 675 007 | -83 618 916 |
| Korrigerings av feil tidligere år** | | | -1 419 441 | -1 419 441 |
| Årets resultat | | | 41 015 721 | 41 015 721 |
| Avsatt utbytte | | | -32 000 000 | -32 000 000 |
| Omrigningsdifferanser*** | | | 7 939 | 7 939 |
| Egenkapital 31.12. | 200 000 | 17 856 091 | -94 070 788 | -76 014 697 |

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

***Konsernet har i regnskapsåret ervervet et utenlandsk datterselskap. Datterselskapet er inuregnet med smittkurs i resultatet og sluttkurs i balansen. Beregnet omregningsdifferanse er postert mot egenkapitalen på konsernivå.

Note 11 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

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

Oversikt over aksjonærene 31.12.

| | Antall | Eierandel |
|----------------------------|--------------|----------------|
| Leif Hesel (styrets leder) | 2 000 | 100,0 % |
| Sum | 2 000 | 100,0 % |

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

| Morselskapet | | | Konsernet | |
|------------------|------------------|--------------------------------|-------------------|-------------------|
| 2021 | 2020 | Lønnskostnader | 2021 | 2020 |
| 1 000 000 | 1 000 000 | Lønn og godtgjørelser | 22 813 136 | 49 052 265 |
| 141 000 | 141 000 | Arbeidsgiveravgift | 3 367 496 | 6 792 658 |
| 0 | 0 | Pensjonskostnader | 480 093 | 888 477 |
| 0 | 0 | Andre ytelser | 281 864 | 788 216 |
| 0 | 0 | Lønnskostnader aktivert* | -6 989 709 | -34 940 280 |
| 1 141 000 | 1 141 000 | Sum | 19 952 880 | 22 581 336 |
| 0 | 0 | Gjennomsnittlig antall årsverk | 43 | 106 |

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



Ytelser til ledende personer:

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

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

Pensjoner og pensjonsordning:

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

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

| | Konsernet | |
|------------------------------------|----------------|----------------|
| | 2021 | 2020 |
| Årets premie til kollektiv ordning | 480 093 | 443 214 |
| Innskudd dekket av innskuddsfond | 0 | -46 461 |
| Arbeidsgiveravgift | 67 693 | 55 942 |
| Sum netto pensjonskostnad | 547 786 | 452 695 |

Kostnadsført godtgjørelse til revisor (beløp oppgitt ekskl. mva)

| | Morselskap | Konsern |
|--|--------------------|------------------|
| | Lovpålagt revisjon | 255 000 |
| Annen revisjonsrelatert bistand | 361 000 | 761 500 |
| Andre attestasjonstjenester | 0 | 0 |
| Skatterådgivning (inkl. bistand med ligningspapirer) | 120 000 | 150 000 |
| Sum | 736 000 | 2 166 500 |

Note 13 Virksomhetsområder

Konsernets driftsinntekter kan fordeles på følgende virksomhetsområder:

| | 2021 | 2020 |
|--|--------------------|--------------------|
| Leieinntekter | 72 414 854 | 58 385 076 |
| Salg av eiendom/eiendomsselskap* | 100 136 940 | 7 800 000 |
| Salg av bygge- og vaktmestertjenester | 1 456 428 | 4 212 922 |
| Salg administrasjon og forvaltningstjenester | 4 220 000 | 3 521 244 |
| Realisert og periodisert salgsinntekt prosjekt | 12 315 291 | 82 134 709 |
| Salg av garasjeplasser | 2 000 000 | 3 000 000 |
| Øvrige salgsinntekter | 22 800 | 217 235 |
| Sum | 192 566 313 | 159 271 186 |

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

Alle inntekter i konsernet svarer fra virksomhet i Norge

Note 14 Spesifikasjon av finansinntekter og finanskostnader

| Morselskapet | | Konsernet | |
|------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| 2021 | 2020 | 2021 | 2020 |
| Finansinntekter | | | |
| 24 170 303 | 20 115 347 | 0 | 0 |
| 894 036 | 69 489 | 1 424 292 | 151 030 |
| 0 | 0 | 1 109 402 | 428 317 |
| 25 064 339 | 20 184 836 | 2 533 694 | 579 347 |
| Finanskostnader | | | |
| 0 | 835 224 | 0 | 0 |
| 7 759 911 | 5 251 720 | 0 | 0 |
| 28 808 238 | 29 882 413 | 38 555 265 | 36 072 648 |
| 1 937 348 | 0 | 0 | 0 |
| 0 | 0 | 3 832 | 319 592 |
| 38 505 497 | 35 969 357 | 38 559 097 | 36 392 240 |



Note 15 Skatt

Beregning av utsatt skatt/utsatt skattefordel:

| Morselskapet | | | Konsernet | | |
|--------------|--------------|---|---------------------|---------------------|--|
| 2021 | 2020 | | 2021 | 2020 | |
| -45 204 | -22 336 | Midlertidige forskjeller | | | |
| -43 654 099 | -74 075 190 | Anleggsmidler* | 102 922 123 | 78 611 070 | |
| 0 | 0 | Omløpsmidler | -19 005 | -23 074 923 | |
| -2 261 767 | 0 | Gevinst og tapskonto | 5 918 004 | 8 924 952 | |
| -45 961 070 | -74 097 526 | Avsetning forpliktelser | -3 669 707 | -1 197 774 | |
| 35 192 359 | 35 192 359 | Netto midlertidige forskjeller | 105 151 415 | 63 263 325 | |
| -134 248 972 | -83 144 949 | Forskjeller som ikke gir opphav til utsatt skattefordel | 0 | 0 | |
| -145 017 683 | -122 050 116 | Underskudd til fremføring | -344 894 387 | -247 128 144 | |
| | | Grunnlag for utsatt skatt /skattefordel (-) | -239 742 972 | -183 864 819 | |
| -31 903 890 | -26 851 026 | Utsatt skatt / utsatt skattefordel (-) | -52 743 454 | -40 450 260 | |
| 31 903 890 | 26 851 026 | Herav ikke balanseført utsatt skattefordel | 52 743 454 | 40 450 260 | |
| 0 | 0 | Utsatt skatt /skattefordel (-), i balansen | 0 | 0 | |

Utsatt skattefordel er ikke er balanseført i morselskap eller konsern da det er usikkerhet rundt når denne vil komme til anvendelse. Estimert på en eventuell nåverdi av denne posten kan ikke måles på en pålitelig måte pr. 2021 og man har derfor valgt, etter det generelle forsiktighetsprinsipp og ikke presentere denne eiendelsposten i konsernregnskapet eller selskapsregnskapet.

*Konsernet innregner ikke skatteposisjoner knyttet til merverdier eiendom da det er forutsatt at eventuelle fremtidige salg av eiendommer vil skje ved salg av aksjene i eiendomsselskapet.

Grunnlag for skattekostnad, endring i utsatt skatt og betalbar skatt*

| Morselskapet | | | Konsernet | | |
|--------------------|-------------------|---|--------------------|--------------------|--|
| 2021 | 2020 | | 2021 | 2020 | |
| 76 407 671 | -48 616 708 | Grunnlag for betalbar skatt | | | |
| -102 976 681 | -17 107 227 | Resultat før skattekostnad | 41 015 721 | -79 004 616 | |
| -26 569 010 | -65 723 935 | Permanente forskjeller | -97 415 275 | 17 484 850 | |
| -28 136 456 | 21 909 385 | Grunnlag for skattekostnad på årets resultat | -56 399 554 | -61 519 766 | |
| -54 705 466 | -43 814 550 | Endring i midlertidige forskjeller | -41 888 090 | -1 092 202 | |
| 3 601 442 | 15 813 260 | Grunnlag for betalbar skatt i res.regnskapet | -98 287 644 | -62 611 968 | |
| -51 104 024 | -28 001 291 | +/- Mottatt/avgitt konsernbidrag | 0 | 0 | |
| | | Skattepliktig inntekt | -98 287 644 | -62 611 968 | |
| | | Spesifikasjon skattekostnad | | | |
| 0 | 0 | Betalbar skatt | 0 | 0 | |
| 0 | 0 | Endring utsatt skatt/skattefordel | 0 | 0 | |
| 0 | 0 | Sum skattekostnad | 0 | 0 | |
| | | Avstemming av årets skattekostnad | | | |
| 76 407 671 | -48 616 708 | Regnskapsmessig resultat før skattekostnad | 41 015 721 | -79 004 616 | |
| 16 809 688 | -10 695 676 | Beregnet skatt | 9 023 459 | -17 381 016 | |
| 0 | 0 | Skattekostnad i resultatregnskapet | 0 | 0 | |
| -16 809 688 | 10 695 676 | Sum forskjell | -9 023 459 | 17 381 016 | |
| | | <i>Forskjell kan forklares av følgende:</i> | | | |
| -22 654 870 | -284 673 | Skatt av permanente forskjeller | -21 431 361 | 3 846 667 | |
| 0 | 0 | Endring MF som ikke gir opphav til skatteposisjoner | 0 | 0 | |
| 5 052 865 | 10 980 349 | Endring i ikke bokført utsatt skattefordel | 12 293 194 | 13 534 349 | |
| 0 | 0 | Effekt av endret skattestats | 0 | 0 | |
| 792 317 | 0 | Andre forskjeller | 114 708 | 0 | |
| -16 809 688 | 10 695 676 | Sum forklart differanse | -9 023 459 | 17 381 016 | |

Note 16 Vesentlige leieavtaler

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

Morselskapet og konsernet leier lagringsplass med en årlig leiekostnad pr. 2021 på kr 700 161

Konsernet har inngått en leieavtale med eier av konsernet / styreleder, knyttet til eiendommen Darresgate 1. Konsernet betaler en fast årsleie på kr 3 383 019 etter årets prisjustering.

Note 17 Rentesikring

Konsernet og morselskapet har inngått avtale om rentesikring knyttet til lån på 60 000 000. Avtalen løper tom. 15.04.2024 og samlet nåverdi av renteswap, gift dagens rentenivå er negativ med -777 284 kr.

**Note 18 Pågående tvist**

Konsernselskapet Ullevålsveien 114 AS er involvert i en tvist for domstolene med selskapet Herda Totalentreprenør AS (tidligere SV Betong AS). Tvisten omhandler både krav og motkrav etter heving/avbestilling av en prosjektavtale. Det er ikke avsatt for kravet i konsernregnskapet for 2021, det er heller ikke avsatt for selskapets motkrav. Etter styrets oppfatning innebærer saken en større sannsynlighet for økonomisk oppside enn nedside.

Note 19 Fortsatt drift

Konsernets samlede gjeldsforpliktelser overstiger balanseførte eiendeler med kr. 76 014 697 pr. 31.12.21. Både konsernregnskapet og morselskapets regnskap er avlagt under forutsetning om fortsatt drift. Det til ytterligere omtale i konsernets årsberetning.



Fortuna Estate AS

BALANSE PR. 31.12.

| Morselskap | | | | Konsern | | |
|--------------------|--------------------|------|---|---------|--------------------|--------------------|
| 2021 | 2020 | Note | EIENDELER | Note | 2021 | 2020 |
| 0 | 0 | | Utsatt skattefordel | 15 | 0 | 0 |
| 0 | 0 | | Sum immaterielle eiendeler | | 0 | 0 |
| 0 | 0 | | Tomter, bygninger og annen fast eiendom | 1 | 808 567 816 | 588 998 752 |
| 0 | 0 | | Maskiner og anlegg | 1 | 609 695 | 794 366 |
| 50 762 | 97 622 | 1 | Driftsløsøre, inventar, verkøy, kontormaskiner o.l. | 1 | 857 239 | 1 142 362 |
| 50 762 | 97 622 | | Sum varige driftsmidler | | 810 034 750 | 590 935 480 |
| 250 795 410 | 121 177 246 | 2 | Investeringer i datterselskap | | 0 | 0 |
| 30 966 113 | 30 966 113 | 2 | Investeringer i annet foretak i samme konsern | | 0 | 0 |
| 647 314 694 | 527 098 263 | 3 | Lån til foretak i samme konsern | | 0 | 0 |
| 4 520 000 | 4 585 000 | | Investering i aksjer og andeler | | 4 520 000 | 4 585 000 |
| 0 | 2 409 708 | 3 | Lån til eier | 3 | 0 | 2 409 708 |
| 0 | 0 | | Andre fordringer | 3 | 6 863 445 | 7 253 517 |
| 933 596 217 | 686 236 330 | | Sum finansielle anleggsmidler | | 11 383 445 | 14 248 226 |
| 933 646 979 | 686 333 952 | | SUM ANLEGGSMIDLER | | 821 418 195 | 605 183 706 |
| 0 | 0 | | Varer | 4,5 | 119 985 319 | 114 186 051 |
| 0 | 0 | | Kundefordringer | 3, 7 | 13 475 441 | 7 641 145 |
| 0 | 0 | | Periodisert salgsinntekt prosjekt | 5 | 0 | 53 778 609 |
| 14 432 233 | 75 950 309 | 6 | Fordringer mot BRL | | 0 | 0 |
| 0 | 15 815 914 | 3 | Kortsiktige fordringer konsern | | 0 | 0 |
| 3 210 042 | 43 425 604 | | Andre fordringer | | 7 554 815 | 47 538 996 |
| 17 642 275 | 135 191 827 | | Sum fordringer | | 21 030 256 | 108 958 750 |
| 1 287 627 | 1 197 820 | | Bankinnskudd, kontanter o.l. | 9 | 8 080 354 | 7 035 567 |
| 18 929 902 | 136 389 647 | | SUM OMLØPSMIDLER | | 149 095 929 | 230 180 368 |
| 952 576 881 | 822 723 600 | | SUM EIENDELER | | 970 514 124 | 835 364 069 |

**Fortuna Estate AS**

BALANSE PR. 31.12.

| Morselskap | | | Konsern | | | | |
|--------------------|--------------------|------|--|--------|----------------------|---------------------|--|
| 2021 | 2020 | Note | EGENKAPITAL OG GJELD | Note | 2021 | 2020 | |
| 200 000 | 200 000 | 11 | Aksjekapital | 11 | 200 000 | 200 000 | |
| 17 856 091 | 17 856 091 | | Overkurs | | 17 856 091 | 17 856 091 | |
| 18 056 091 | 18 056 091 | | Sum innskutt egenkapital | | 18 056 091 | 18 056 091 | |
| 8 303 139 | -36 104 532 | | Annen egenkapital / konsernets fonds | | -94 070 788 | -101 675 007 | |
| 8 303 139 | -36 104 532 | | Sum opptjent egenkapital | | -94 070 788 | -101 675 007 | |
| 26 359 230 | -18 048 441 | 10 | SUM EGENKAPITAL | 10, 19 | -76 014 697 | -83 618 916 | |
| 0 | 0 | | Pensjonsforpliktelser | | 0 | 0 | |
| 0 | 0 | 15 | Utsatt skatt | 15 | 0 | 0 | |
| 0 | 0 | | Sum avsetninger for forpliktelser | | 0 | 0 | |
| 688 953 463 | 481 070 567 | 8 | Gjeld til kredittinstitusjoner | 8 | 887 146 731 | 775 392 840 | |
| 120 282 549 | 207 543 604 | 3 | Gjeld til foretak i samme konsern | | 0 | 0 | |
| 100 622 375 | 19 513 370 | 3, 8 | Øvrig langsiktig gjeld | 3, 8 | 100 822 375 | 20 008 882 | |
| 909 858 387 | 708 127 541 | | Sum annen langsiktig gjeld | | 987 969 106 | 795 401 722 | |
| 0 | 0 | | Gjeld til kredittinstitusjoner | 8 | 0 | 38 207 925 | |
| 0 | 110 008 482 | 3 | Gjeld til foretak i samme konsern | | 0 | 0 | |
| 5 000 000 | 5 000 000 | 8 | Øvrig kortsiktig lån | 8 | 5 000 000 | 5 000 000 | |
| 4 517 170 | 1 450 879 | 3 | Leverandørgjeld | 3 | 22 751 337 | 31 581 883 | |
| 0 | 141 000 | | Skyldige offentlige avgifter | | 8 579 486 | 19 892 715 | |
| 0 | 0 | | Utbytte | | 0 | 0 | |
| 6 842 094 | 16 044 139 | | Annen kortsiktig gjeld | 5 | 22 228 892 | 28 898 740 | |
| 16 359 264 | 132 644 500 | | Sum kortsiktig gjeld | | 58 559 715 | 123 581 263 | |
| 926 217 651 | 840 772 041 | | SUM GJELD | | 1 046 528 821 | 918 982 985 | |
| 952 576 881 | 822 723 600 | | SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 970 514 124 | 835 364 069 | |

Oslo, 12. september 2022

Leif Botolf Hesle
Styrets leder

**Fortuna Estate AS**
KONTANTSTRØMOPPSTILLING

| Morselskap | | | Konsern | |
|--|--------------------|---|---------------------|--------------------|
| 2021 | 2020 | | 2021 | 2020 |
| Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter | | | | |
| 76 407 671 | -48 616 708 | Resultat før skattekostnad | 41 015 721 | -79 004 616 |
| 0 | 0 | Periodens betalte skatt | 0 | 0 |
| -100 794 755 | -4 142 166 | Tap/gevinst ved salg av aksjer | -100 136 940 | -3 521 244 |
| 0 | 0 | Tap/gevinst ved salg av driftsmidler | 0 | -7 800 000 |
| 46 860 | 46 859 | Resultatførte avskrivninger | 12 599 661 | 10 644 902 |
| 0 | 0 | Netto regnskapsmessig prosjektperiodisering | 1 246 463 | 23 837 024 |
| 0 | 0 | Resultatført nedskrivning lager | 633 343 | 1 153 898 |
| 0 | 835 224 | Resultatført nedskrivning aksjer | 0 | 0 |
| -24 135 263 | 22 190 892 | Resultatført endring nedskrivning fordring | 0 | 0 |
| 0 | 0 | Endring i varelager (eksl. resultatføring prosjekt) | -16 864 269 | -33 010 980 |
| 40 215 562 | -43 425 604 | Endring gjenstående oppgjør for solgte BRL andeler | 49 247 174 | -43 425 604 |
| 0 | 0 | Endring i kundefordringer | -5 834 296 | 4 384 817 |
| 3 066 291 | 923 528 | Endring i leverandørgjeld | -8 830 546 | 16 539 530 |
| -3 153 585 | -7 077 484 | Endring i andre tidsavgrensningsposter | 39 607 564 | 54 444 453 |
| -8 347 219 | -79 265 459 | Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter | 12 683 875 | -55 757 820 |
| Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter | | | | |
| 0 | 5 991 368 | Innbetalinger forskudd ved salg av BRL andeler / leiligheter | 0 | 5 991 368 |
| 0 | 0 | Innbetalinger ved salg av driftsmidler | 0 | 10 000 000 |
| 0 | 0 | Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler og erverv av eiendomsselskaper | -237 007 190 | -55 846 599 |
| 100 694 755 | 4 806 604 | Innbetalinger ved salg av aksjer og andeler i andre foretak | 100 694 755 | 4 806 604 |
| -129 688 164 | -245 000 | Utbetalinger ved stiftelser, og kjøp av aksjer og andeler i andre foretak | -95 820 | -245 000 |
| 79 753 893 | 16 056 987 | Netto endring fordringer mot BRL | 0 | 0 |
| -301 725 067 | 49 419 179 | Netto endring gjeld/fordringer konsernselskap | 0 | 0 |
| -250 964 583 | 76 029 138 | Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter | -136 408 255 | -35 293 627 |
| Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter | | | | |
| 207 882 896 | 11 505 912 | Netto konstantstrøm v/ nedbetaling / opptak gjeld til kredittinstitusjoner | 73 545 966 | 87 805 210 |
| 81 109 005 | 12 532 032 | Innbetalinger ved opptak av øvrig langsiktig gjeld | 80 813 493 | 14 130 275 |
| 0 | 5 000 000 | Innbetalinger ved opptak av øvrig kortsiktig lån | 0 | 5 000 000 |
| -29 590 292 | -2 409 708 | Utbetaling ved utlån til eier | -29 590 292 | -2 409 708 |
| 0 | 0 | Utbetalinger ved nedbetaling av øvrig langsiktig gjeld | 0 | 0 |
| 0 | -33 595 000 | Utbetalinger ved nedbetaling av øvrig kortsiktig lån | 0 | -33 595 000 |
| 259 401 609 | -6 966 764 | Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter | 124 769 167 | 70 930 777 |
| 89 807 | -10 203 085 | Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter | 1 044 787 | -20 120 670 |
| 1 197 820 | 11 400 905 | Beholdning ved periodens begynnelse | 7 035 567 | 27 156 237 |
| 1 287 627 | 1 197 820 | Beholdning ved periodens slutt | 8 080 354 | 7 035 567 |

*Kontanteffekter ved investering i eiendomsselskaper er i konsernkolonnen presentert som utbetaling ved kjøp av driftsmidler.