



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2017 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 917 526 869
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: EUFEMIAS HAGE FBK AS
Forretningsadresse: c/o Arctic Business Management
Haakon VIIs gate 5
0161 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2017 - 31.12.2017

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: Ivar Iversen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 27.04.2018

Grunnlag for avgivelse

År 2017: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2016: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2017

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, 01.11.2020



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2017	2016
RESULTATREGNSKAP			
Kostnader			
Annen driftskostnad		67 500	15 320
Sum kostnader		67 500	15 320
Driftsresultat		-67 500	-15 320
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern			30 236
Annen renteinntekt		231 835	58 034
Sum finansinntekter		231 835	88 270
Rentekostnad til foretak i samme konsern		231 605	3 419
Annen finanskostnad		230	84 851
Sum finanskostnader		231 835	88 270
Netto finans			
Ordinært resultat før skattekostnad		-67 500	-15 320
Skattekostnad på ordinært resultat		-26 607	-16 783
Ordinært resultat etter skattekostnad		-40 893	1 463
Årsresultat		-40 893	1 463
Overføringer og disponeringer			
Konsernbidrag			-142 202
Overføring til/fra annen egenkapital		40 893	140 739
Sum overføringer og disponeringer		40 893	-1 463



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2017	2016
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		26 094 340	11 431 089
Sum varige driftsmidler		26 094 340	11 431 089
Sum anleggsmidler		26 094 340	11 431 089
Omløpsmidler			
Varer			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		247 343	728 062
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		247 343	728 062
Sum omløpsmidler		247 343	728 062
SUM EIENDELER		26 341 683	12 159 151
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital		85 812	85 812
Overkurs		4 808 376	4 808 376
Annen innskutt egenkapital		225 975	266 868
Sum innskutt egenkapital		5 120 163	5 161 056
Sum egenkapital		5 120 163	5 161 056
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt		239 358	265 965



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2017	2016
Sum avsetninger for forpliktelser		239 358	265 965
Annen langsiktig gjeld			
Øvrig langsiktig gjeld		19 744 428	5 390 881
Sum annen langsiktig gjeld		19 744 428	5 390 881
Sum langsiktig gjeld		19 983 786	5 656 846
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		1 237 734	322 566
Annen kortsiktig gjeld			1 018 683
Sum kortsiktig gjeld		1 237 734	1 341 249
Sum gjeld		21 221 520	6 998 095
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		26 341 683	12 159 151



Eufemias Hage FBK AS

Resultatregnskap 01.01 - 31.12

	Noter	2017	2016
DRIFTSKOSTNADER			
Andre administrasjonskostnader	5,6	(67 500)	(15 320)
Sum driftskostnader		(67 500)	(15 320)
Driftsresultat		(67 500)	(15 320)
FINANSPOSTER			
Finansinntekter		(47 123)	26 829
Finanskostnader		47 123	(26 829)
Netto finansposter		0	-
Ordinært resultat før skattekostnad		(67 500)	(15 320)
Skatter	1	26 607	16 783
Årets resultat		(40 893)	1 463
Disponering:			
Konsernbidrag		-	(142 202)
Overført annen egenkapital		40 893	140 739
Sum disponering		40 893	(1 463)



Balanse pr 31.12.

Eufemias Hage FBK AS

	Noter	2017	2016
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Faste eiendommer	2	3 938 452	3 938 452
Anlegg under utførelse	2	22 155 888	7 492 637
Sum anleggsmidler		26 094 340	11 431 089
Omløpsmidler			
Konsernkonto	8	247 343	728 062
Sum omløpsmidler		247 343	728 062
Sum eiendeler		26 341 683	12 159 151
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Aksjekapital (85.812 aksjer à kr 1,-)	4	85 812	85 812
Overkursfond		4 808 376	4 808 376
Annen innskutt egenkapital		225 975	266 868
Sum egenkapital	3	5 120 163	5 161 056
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	1	239 358	265 965
Gjeld til konsernselskaper		19 744 428	1 511 890
Annen langsiktig gjeld		-	3 878 991
Sum langsiktig gjeld		19 983 786	5 656 847
Kortsiktig gjeld			
Kortsiktig gjeld		1 237 735	1 341 248
Sum kortsiktig gjeld		1 237 735	1 341 248
Sum egenkapital og gjeld		26 341 683	12 159 151

27. april 2018

Rolf Bernt Thorsen
Styrets leder

Birger Kronborg
Styremedlem

Øystein Olav Ylvisåker
Styremedlem



REGNSKAPSPRINSIPPER

Generelt

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

Gevinster, tap og nedskrivninger av anleggsmidler

Gevinster, tap og nedskrivninger av anleggsmidler klassifiseres som ordinære driftsposter i resultatregnskapet.

Vedlikehold og påkostninger

Løpende vedlikeholdskostnader for å holde eiendommene i "den beste stand de har vært i" under konsernets eie, er inkludert i driftskostnader. Leietakertilpasninger og generelle tilpasninger av byggene som øker byggenes leieverdi, avskrives over den forventede økonomiske levetid. Kostnaden er medtatt under avskrivninger. Rehabiliteringskostnader som setter eiendommen tilbake til en høyere standard enn den har vært i under konsernets eie, og som øker fremtidig leienivå, aktiveres og avskrives sammen med bygget etter byggets ordinære avskrivningssats.

Omløpsmidler/anleggsmidler Kortsiktig gjeld/langsiktig gjeld

Postene er klassifiserte som anleggsmidler/langsiktig gjeld dersom det er forutsatt at disse er til varig eie eller bruk, eller skal innfris etter utgangen av neste regnskapsperiode. Første års avdrag på langsiktig gjeld behandles som langsiktig gjeld. Øvrige poster klassifiseres som omløpsmidler/kortsiktig gjeld. Omløpsmidler er ført i balansen til laveste verdi av anskaffelseskost og antatt virkelig verdi.

Anleggsmidler

Anleggsmidler er oppført i balansen til anskaffelseskost, redusert med akkumulerte av- og nedskrivninger for relevante poster. Anleggsmidler vurderes som hovedregel samlet og nedskrives i den grad antatt virkelig verdi etter regnskapslovens bestemmelser er lavere enn bokført verdi.

Skatter

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt/utsatt skattefordel. Utsatt skatt beregnes på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer ved utgangen av regnskapsåret mellom de regnskapsmessige og skattemessige verdier. Midlertidige negative og positive forskjeller som reverseres eller kan reverseres i samme periode er utlignet. Utsatt skatt balanseføres til nominell verdi etter den skattesats som gjelder på balansedagen. Utsatt skattefordel er klassifisert som anleggsmiddel. Årets endring i utsatt skatt føres som skattekostnad i resultatregnskapet.



Note 1 Skattekostnad

Nedenfor er gitt en spesifikasjon over forskjeller mellom det regnskapsmessige resultat før skattekostnad og periodens skattegrunnlag.

	2017	2016
Ordinært resultat før skatt	-67 500	-15 320
Skatteeffekt av:		
Virkning av fisjon		1 310 616
Midlertidige forskjeller	-14 453	-1 108 188
Periodens skattegrunnlag	-81 953	187 108
Avgitt konsernbidrag		-187 108
Periodens skattegrunnlag etter konsernbidrag	-81 953	0

Utsatt skatt beregnes på grunnlag av de forskjeller som eksisterer ved utgangen av regnskapsåret mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier. Det er beregnet utsatt skatt av følgende poster:

	2017	2016
Varige driftsmidler	-324 592	-101 779
Taps- og gevinstkonto	-833 438	-1 041 798
Rentefradrag til fremføring	35 389	35 389
Skattemessig underskudd til fremføring	81 953	
Grunnlag for beregning av utsatt skatt	-1 040 688	-1 108 188
Anvendt skattesats	23 %	24 %
Utsatt skatt	-239 358	-265 965

Skattekostnaden i regnskapet består av følgende poster:

Skatt endring midlertidige forskjeller	26 607	61 689
Skatt av avgitt/mottatt konsernbidrag	0	-44 906
Skatt i resultatregnskapet	26 607	16 783

Note 2 Varige driftsmidler

	Anlegg under utførelse	Tomt	SUM
Anskaffelseskost 1.1.	7 492 637	3 938 452	11 431 089
Tilgang	14 663 252	-	14 663 252
Anskaffelseskost 31.12	22 155 888	3 938 452	26 094 340
Bokført verdi 31.12	22 155 888	3 938 452	26 094 340

Note 3 Endring i egenkapitalen

	Innskutt egenkapital			Sum egenkapital
	Aksjekapital	Overkurs	Annen innskutt egenkapital	
Balanse pr 01.01	85 812	4 808 376	266 868	5 161 056
Årets resultat			(40 893)	(40 893)
Balanse 31.12.	85 812	4 808 376	225 975	5 120 163



Note 4 Aksjonærforhold

Aksjonæroversikt pr. 31.12

	Antall aksjer	Pålydende	Andel
Oslo S. Utvikling AS	85 812	1	100 %

Det ultimate morselskapet Oslo S Utvikling AS har sitt forretningskontor i Dronning Eufemias gt 16 i Oslo. Konsernregnskap kan utleveres ved henvendelse til samme adresse.

Note 5 Nærstående parter

Linstow AS, som indirekte eier 1/3 av selskapet, utfører forretningstjenester og har mottatt vederlag ila året med kr 42.500 inkl mva mot kr 9.750 foregående år. Morselskapet har likeledes utført byggeledertjenester og har mottatt kr 508.688 inkl mva mot kr 550.313 forrige år.

Note 6 Lønnskostnad, antall ansatte, godtgjørelse

Det er ingen ansatte i selskapet, og selskapet er følgelig ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning iht lov om obligatorisk tjenestepensjon. Det er ikke utbetalt honorar eller lignende til ledende personer. Ordinært revisjonshonorar er ila året kostnadsført inkl mva med kr 25.000,- mot fjoråret kr 0,-.

Note 7 Pantegjeld, garantiansvar og andre forpliktelser

Pantstillelser

	2017	2016
Pantsikret gjeld (*)	-	-
Bokført verdi av eiendelene stillet som sikkerhet for gjeld:		
Faste eiendommer og anlegg under utførelse	26 094 340	11 431 089
Sum	26 094 340	11 431 089

* Selskapet har stillet sin eiendom som sikkerhet for lånefasiliteter med total trekkramme på kr 725 mill. mot kr 725 mill. i fjor. Selskapet inngår i disse trekkfasilitetene sammen med andre selskaper i samme konsern, hvor låneopptak og pantsikringer er gjensidig.

Note 8 Bankinnskudd og konsernkonto

Eufemia Hage FBK AS inngår i ett konsernkontosystem med selskapets ultimate morselskap Oslo S. Utvikling AS. Innestående på konsernkonto representerer ved det en fordring på morselskapet i konsernet.



Til generalforsamlingen i Eufemias Hage FBK AS

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Eufemias Hage FBK AS' årsregnskap som viser et underskudd på kr 40 893. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2017, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2017, og av dets resultater 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er navhengige av selskapet slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder 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 årsregnskap 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 med revisjonen 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder 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.

PricewaterhouseCoopers AS, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



Uavhengig revisors beretning - Eufemias Hage FBK AS

Som del av en revisjon i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og anslår vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i regnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av internkontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av selskapets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av regnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om selskapets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i regnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon om årsregnskapet. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapet ikke fortsetter driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet representerer de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

(2)



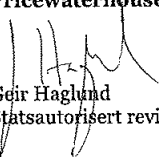
Uavhengig revisors beretning - Eufemias Hage FBK AS

Uttalelse om øvrige lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag (ISAE) 3000 «Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon», mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av selskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge.

Oslo, 27. april 2018
PricewaterhouseCoopers AS


Geir Haglund
Statsautorisert revisor

(3)