



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2018 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 917 526 907  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: EUFEMIA FBK AS  
Forretningsadresse: c/o Arctic Business Management AS  
Haakon VIIs gate 5  
0161 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2018 - 31.12.2018

### 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: 29.01.2019

### Grunnlag for avgivelse

År 2018: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2017: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2018

*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, 19.11.2020



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2018	2017
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Kostnader</b>			
Annen driftskostnad		112 500	87 500
<b>Sum kostnader</b>		<b>112 500</b>	<b>87 500</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-112 500</b>	<b>-87 500</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern			125 077
Annen renteinntekt		949 630	143 465
Annen finansinntekt		2 210	19 609
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>951 840</b>	<b>288 151</b>
Rentekostnad til foretak i samme konsern		951 630	160 007
Annen finanskostnad		210	128 144
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>951 840</b>	<b>288 151</b>
<b>Netto finans</b>			
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-112 500</b>	<b>-87 500</b>
Skattekostnad på ordinært resultat		-41 251	-38 958
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-71 249</b>	<b>-48 542</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-71 249</b>	<b>-48 542</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Konsernbidrag		593 444	-112 163
Overføring til/fra annen egenkapital		-522 195	160 705
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>71 249</b>	<b>48 542</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2018	2017
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		55 473 337	24 743 306
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>55 473 337</b>	<b>24 743 306</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investeringer i aksjer og andeler		1 029 370	
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>1 029 370</b>	
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>56 502 707</b>	<b>24 743 306</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		133 984	554 372
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>133 984</b>	<b>554 372</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>133 984</b>	<b>554 372</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>56 636 691</b>	<b>25 297 678</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital		155 114	155 114
Overkurs		8 691 617	8 691 617
Annen innskutt egenkapital		1 330 235	736 791
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>10 176 966</b>	<b>9 583 522</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Annen egenkapital		40 332	111 581
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>40 332</b>	<b>111 581</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>10 217 298</b>	<b>9 695 103</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt		505 655	379 524
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>505 655</b>	<b>379 524</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Øvrig langsiktig gjeld		44 774 185	14 271 102
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>44 774 185</b>	<b>14 271 102</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>45 279 840</b>	<b>14 650 626</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		1 131 218	806 283
Skyldige offentlige avgifter		8 335	
Annen kortsiktig gjeld			145 666
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>1 139 553</b>	<b>951 949</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>46 419 393</b>	<b>15 602 575</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>56 636 691</b>	<b>25 297 678</b>



## Eufemia FBK AS

### Resultatregnskap 01.01 - 31.12

	Noter	2018	2017
<b>DRIFTSKOSTNADER</b>			
Andre administrasjonskostnader	5,6	(112 500)	(87 500)
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>(112 500)</b>	<b>(87 500)</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>(112 500)</b>	<b>(87 500)</b>
<b>FINANSPOSTER</b>			
Finansinntekter		(81 178)	39 405
Finanskostnader		81 178	(39 405)
<b>Netto finansposter</b>		<b>(0)</b>	<b>0</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>(112 500)</b>	<b>(87 500)</b>
Skatter	1	41 251	38 958
<b>Årets resultat</b>		<b>(71 249)</b>	<b>(48 542)</b>
<b>Disponering:</b>			
Konsernbidrag		593 444	(112 163)
Overført annen egenkapital		(522 195)	160 705
<b>Sum disponering</b>		<b>71 249</b>	<b>48 542</b>





## Balanse pr 31.12.

### Eufemia FBK AS

	Noter	2018	2017
<b>EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Faste eiendommer	2	8 020 771	8 020 771
Anlegg under utførelse	2	47 452 566	16 722 535
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre aksjer	9	1 029 370	-
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>56 502 707</b>	<b>24 743 306</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
Konsernkonto	8	133 984	554 372
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>133 984</b>	<b>554 372</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>56 636 690</b>	<b>25 297 678</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
Aksjekapital (155.114 aksjer à kr 1,-)	4	155 114	155 114
Overkursfond		8 691 617	8 691 617
Annen innskutt egenkapital		1 330 235	736 791
Opptjent egenkapital		40 332	111 581
<b>Sum egenkapital</b>	<b>3</b>	<b>10 217 298</b>	<b>9 695 103</b>
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	1	505 655	379 524
Gjeld til konsernselskaper		44 774 185	14 416 768
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>45 279 840</b>	<b>14 796 292</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Kortsiktig gjeld		1 139 553	806 284
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>1 139 553</b>	<b>806 284</b>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b>56 636 690</b>	<b>25 297 678</b>

29.01.2019

  
Rolf Bernt Thorsen  
Styrets leder

  
Birger Kronborg  
Styremedlem

  
Øystein Olav Ylvisaker  
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.

	2018	2017
Ordinært resultat før skatt	-112 500	-87 500
Skatteeffekt av:		
Endring midlertidige forskjeller	-648 326	233 166
Periodens skattegrunnlag	-760 826	145 666
Avgitt konsernbidrag	760 825	-145 666
Periodens skattegrunnlag etter konsernbidrag	-1	-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:

	2018	2017
Varige driftsmidler	1 157 184	207 554
Taps- og gevinstkonto	1 205 218	1 506 522
Renteopdrags til fremføring	-63 968	-63 968
Grunnlag for beregning av utsatt skatt	2 298 434	1 650 108
Anvendt skattesats	22 %	23 %
Utsatt skatt	505 655	379 525

Skattekostnaden i regnskapet består av følgende poster:

Skatt endring midlertidige forskjeller	-126 131	72 461
Skatt på avgitt konsernbidrag	167 382	-33 503
Skatt i resultatregnskapet	41 251	38 958

## Note 2 Varige driftsmidler

	Anlegg under utførelse	Tomt	SUM
Anskaffelseskost 1.1.	16 722 535	8 020 771	24 743 306
Tilgang	30 730 031		30 730 031
Bokført verdi 31.12	47 452 566	8 020 771	55 473 337

## Note 3 Endring i egenkapitalen

	Innskutt egenkapital		Opptjent egenkapital		Sum egenkapital
	Aksjekapital	Overkurs	Annen innskutt egenkapital	opptjent egenkapital	
Balanse 01.01.	155 114	8 691 617	736 791	111 581	9 695 103
Konsernbidrag			593 444		593 444
Årets resultat				(71 249)	(71 249)
Balanse 31.12.	155 114	8 691 617	1 330 235	40 332	10 217 298

## Note 4 Aksjonærforhold

### Aksjonæroversikt pr. 31.12

	Antall aksjer	Pålydende	Andel
Oslo S. Utvikling AS	155 114	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 forretnings tjenester og har mottatt vederlag iia året med kr 125.000 inkl mva mot kr 56.250 foregående år. Morselskapet har likeledes utført byggeledertjenester og har mottatt kr 737.531 inkl mva mot kr 626.813 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 iia året kostnadsført inkl mva med kr 12.500, mot fjorårets kr 31.250,-.

## Note 7 Pantgjeld, garantiansvar og andre forpliktelser

### Pantstillelser

	2018	2017
Pantsikret gjeld (*)	-	-
Bokført verdi av eiendelene stillet som sikkerhet for gjeld:		
Faste eiendommer og anlegg under utførelse	55 473 337	24 743 306
Sum	55 473 337	24 743 306

\* Selskapet har stillet sin eiendom som sikkerhet for en lånefasilitet med total trekkramme på kr 2.190 mill. mot kr 2.190 mill. i fjor. Selskapet inngår i disse trekkefasilitetene sammen med andre selskaper i samme konsern, hvor låneopptak og pantesikringer er gjensidig.

## Note 8 Bankinnskudd og konsernkonto

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

## Note 9 Aksjeinvesteringer

Selskapsnavn	Forretningskontor	Andel	Antall aksjer	Verdi i bal.
Barcode Kjøling / Oslo		1,99 %	21 674	1 029 370



Til generalforsamlingen i Eufemia FBK AS

## *Uavhengig revisors beretning*

### *Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet*

---

#### *Konklusjon*

Vi har revidert Eufemia FBK AS' årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2018, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noteopplysninger 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 2018, 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 uavhengige 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](http://www.pwc.no)

Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



Uavhengig revisors beretning - Eufemia FBK AS

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

### *Uttalelse om andre 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, 29.01.2019  
PricewaterhouseCoopers AS

  
Geir Haglund  
Statsautorisert revisor

(2)