



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2019 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 917 526 907
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: EUFEMIA FBK AS
Forretningsadresse: c/o Malling & Co Forvaltning AS
Dronning Mauds gate 15
0250 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2019 - 31.12.2019

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: David Gleditsch
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 08.06.2020

Grunnlag for avgivelse

År 2019: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2018: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2019

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, 16.07.2021



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2019	2018
RESULTATREGNSKAP			
Kostnader			
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	6		
Annen driftskostnad	1	596 312	112 500
Sum kostnader		596 312	112 500
Driftsresultat		-596 312	-112 500
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i annet foretak i samme konsern		21 674	
Annen finansinntekt		147 760	-81 178
Sum finansinntekter		169 434	-81 178
Annen finanskostnad	6, 7	147 760	-81 178
Sum finanskostnader		147 760	-81 178
Netto finans		21 674	
Ordinært resultat før skattekostnad		-574 638	-112 500
Skattekostnad på ordinært resultat	2	-131 188	-41 251
Ordinært resultat etter skattekostnad		-443 450	-71 249
Årsresultat		-443 450	-71 249
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-443 450	-71 249
Totalresultat		-443 450	-71 249
Overføringer og disponeringer			
Konsernbidrag			-593 444
Udekket tap		-403 118	
Avsatt til annen egenkapital			522 195
Overført fra annen egenkapital		-40 332	
Sum overføringer og disponeringer	4	-443 450	-71 249



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2019	2018
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	2		
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	6, 7	5 863 063	8 020 771
Anlegg under utførelse	6, 7	95 737 163	47 452 566
Maskiner og anlegg	6		
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	6		
Sum varige driftsmidler		101 600 226	55 473 337
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	5		
Investering i annet foretak i samme konsern	5		
Lån til foretak i samme konsern	7		
Investeringer i tilknyttet selskap	5		
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	7		
Investeringer i aksjer og andeler	5	986 022	1 029 370
Sum finansielle anleggsmidler		986 022	1 029 370
Sum anleggsmidler		102 586 248	56 502 707
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Konsernfordringer	7		
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		19 194 463	133 984
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		19 194 463	133 984
Sum omløpsmidler		19 194 463	133 984
SUM EIENDELER		121 780 711	56 636 690



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2019	2018
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	3, 4	113 386	155 114
Beholdning av egne aksjer	4		
Overkurs	4	5 828 499	8 691 617
Annen innskutt egenkapital	4	1 080 235	1 330 235
Sum innskutt egenkapital		7 022 119	10 176 966
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	4		40 332
Udekket tap	4		
Sum opptjent egenkapital			40 332
Sum egenkapital		7 022 119	10 217 297
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	2	238 438	505 655
Sum avsetninger for forpliktelser		238 438	505 655
Annen langsiktig gjeld			
Langsiktig konserngjeld	7	107 330 761	44 774 185
Sum annen langsiktig gjeld		107 330 761	44 774 185
Sum langsiktig gjeld		107 569 199	45 279 840
Kortsiktig gjeld			
Betalbar skatt	2		
Kortsiktig konserngjeld	7		
Annen kortsiktig gjeld		7 189 393	1 139 553
Sum kortsiktig gjeld		7 189 393	1 139 553
Sum gjeld		114 758 591	46 419 393
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		121 780 711	56 636 690



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2019	2018
---------------------	-------------	-------------	-------------



BDO AS
MUNKEDANSVEIEN 45
POSTBOKS 1704 VIKÅ
0121 OSLO

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Eufemia FBK AS

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Eufemia FBK AS.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2019
- Resultatregnskap for 2019
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

Er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2019, 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.

Styret og daglig leders ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder (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 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



BDO AS
MUNKEDANSVEIEN 45
POSTBOKS 1704 VIKÅ
0121 OSLO

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.

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

<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

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.

BDO AS

Morten Hilstad
registrert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: H5PO8-EE3MX-7JALG-53271-00U35-QEENI



PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur".
De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Morten Hilstad

Director

På vegne av: BDO AS

Serienummer: 9578-5990-4-2376989

IP: 51.175.xxx.xxx

2020-06-23 18:52:21Z



Penneo Dokumentnøkkel: H5PO8-EE3MX-7JALG-53271-00U3S-QEENI

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validate>



Årsregnskap 2019 Eufemia Fbk AS

Resultatregnskap
Balanse
Noter til regnskapet

Org.nr.: 917 526 907



Resultatregnskap

Eufemia Fbk AS

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2019	2018
Annen driftskostnad	1	596 312	112 500
Sum driftskostnader		596 312	112 500
Driftsresultat		-596 312	-112 500
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i annet foretak i samme konsern		21 674	0
Annen finansinntekt		147 760	-81 178
Annen finanskostnad	6, 7	147 760	-81 178
Resultat av finansposter		21 674	0
Ordinært resultat før skattekostnad		-574 638	-112 500
Skattekostnad på ordinært resultat	2	-131 188	-41 251
Årsresultat		-443 450	-71 249
Overføringer			
Mottatt konsernbidrag		0	593 444
Avsatt til annen egenkapital		0	522 195
Overført fra overkurs		403 118	0
Overført fra annen egenkapital		40 332	0
Sum overføringer	4	-443 450	-71 249



Balanse

Eufemia Fbk AS

Eiendeler	Note	2019	2018
Anleggsmidler			
<i>Varige driftsmidler</i>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	6, 7	5 863 063	8 020 771
Anlegg under utførelse	6, 7	95 737 163	47 452 566
Sum varige driftsmidler		101 600 226	55 473 337
<i>Finansielle anleggsmidler</i>			
Investeringer i aksjer og andeler	5	986 022	1 029 370
Sum finansielle anleggsmidler		986 022	1 029 370
Sum anleggsmidler		102 586 248	56 502 707
Omløpsmidler			
<i>Bankinnskudd, kontanter o.l</i>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		19 194 463	133 984
Sum bankinnskudd, kontanter o.l		19 194 463	133 984
Sum omløpsmidler		19 194 463	133 984
Sum eiendeler		121 780 711	56 636 690



Balanse

Eufemia Fbk AS

Egenkapital og gjeld	Note	2019	2018
Egenkapital			
<i>Innskutt egenkapital</i>			
Aksjekapital	3, 4	113 386	155 114
Overkurs	4	5 828 499	8 691 617
Annen innskutt egenkapital	4	1 080 235	1 330 235
Sum innskutt egenkapital		7 022 119	10 176 966
<i>Opptjent egenkapital</i>			
Annen egenkapital	4	0	40 332
Sum opptjent egenkapital		0	40 332
Sum egenkapital		7 022 119	10 217 297
Gjeld			
<i>Avsetning for forpliktelser</i>			
Utsatt skatt	2	238 438	505 655
Sum avsetning for forpliktelser		238 438	505 655
<i>Annen langsiktig gjeld</i>			
Langsiktig konserngjeld	7	107 330 761	44 774 185
Sum annen langsiktig gjeld		107 330 761	44 774 185
<i>Kortsiktig gjeld</i>			
Annen kortsiktig gjeld		7 189 393	1 139 553
Sum kortsiktig gjeld		7 189 393	1 139 553
Sum gjeld		114 758 591	46 419 393
Sum egenkapital og gjeld		121 780 711	56 636 690

Oslo, 08.06.2020
Styret i Eufemia Fbk AS

Matthias Oliver Cordier
styreleder

Diana Shieh
styremedlem

Carl Erik Krefting
styremedlem

Eufemia Fbk AS

Side 4



Noter til regnskapet 2019

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak. Forutsetningen om fortsatt drift er lagt til grunn ved utarbeidelsen.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og antatt virkelig verdi.

Fordringer klassifiseres som omløpsmidler hvis de skal tilbakebetales i løpet av ett år. For gjeld er analoge kriterier lagt til grunn. Første års avdrag på langsiktige fordringer og langsiktig gjeld klassifiseres likevel ikke som omløpsmiddel og kortsiktig gjeld.

Enkelte poster er vurdert etter andre regler. Postene det gjelder vil være blant de postene som omhandles nedenfor.

Varige driftsmidler

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

Utgifter til leie av driftsmidler kostnadsføres. Forskuddsbetalinger balanseføres som forskuddsbetalt kostnad, og fordeles over leieperioden.

Nedskrivning av anleggsmidler

Ved indikasjon på 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, foretas det nedskrivning til det høyeste av salgsverdi og gjenvinnbart beløp. Gjenvinnbart beløp er det høyeste av netto salgsverdi og bruksverdi. Bruksverdi er nåverdi av fremtidige kontantstrømmer knyttet til eiendelen.

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

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning for tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt beregnes med 22 % 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 og nettoført.

Fisjon

Det er i 2019 gjennomført fisjon i Eufemia FBK AS (org nr 917 526 907). Selskapets utfisjonerte eiendeler, rettigheter og forpliktelser er overført Eufemia FBK Syd AS (org nr 922 985 529). Fisjonen ble gjennomført med skattemessig kontinuitet i henhold til skattelovens regler og med skattemessig virkning for ligningsåret 2019. Fisjonen er gjennomført med regnskapsmessig virkning pr. 01.01.2019.

Fusjon

Eufemia FBK AS (org nr 917 526 907) har vært overtagende part i fusjon med søsterselskapet Bjørnvika Hjemmel B7 FBK AS (org nr 922 651 388). Fusjonen er gjennomført med skattemessig virkning i 2019. Fusjonen er behandlet med skattemessig kontinuitet. Regnskapsmessig virkningstidspunkt er 01.01.2019.



Noter til regnskapet 2019

Note 1 Lønnskostnader, ingen ansatte

Det er ikke utbetalt ytelser til styret eller ledende personer i 2019.

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

OTP

Selskapet har ingen ansatte og er følgelig ikke pliktet å til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Revisor

Kostnadsført honorar til revisor for 2019 utgjør kr 12 500,- ekskl.mva.

Lovpålagt revisjon	10 000
Andre tjenester	2 500
Sum honorar til revisor	12 500

Note 2 Skatt

	2019	2018
Arets skattekostnad		
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	0	0
Endring i utsatt skatt	-131 188	-41 251
Skattekostnad ordinært resultat	-131 188	-41 251
Skattepliktig inntekt:		
Ordinært resultat før skatt	-574 638	-112 500
Permanente forskjeller	-21 674	0
Endring i midlertidige forskjeller	176 200	-648 326
Avgitt konsernbidrag	0	760 825
Skattepliktig inntekt	-420 112	-1
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	0	0
Sum betalbar skatt i balansen	0	0

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

	2019	Fisjon	2018	Endring
Varige driftsmidler	845 884	- 311 300	1 157 184	0
Gevinst – og tapskonto	704 796	-324 222	1 205 218	176 200
Sum	1 550 680	-635 522	1 726 880	176 200



Noter til regnskapet 2019

Akkumulert fremførbart underskudd	-420 112	0	0	420 112
Avskåret rentefradrag	-46 760	17 208	-63 968	0
Grunnlag for utsatt skatt	1 083 808	-618 313	2 298 434	596 312

Utsatt skatt (22 %)	238 438	-136 029	505 655	131 189
----------------------------	----------------	-----------------	----------------	----------------

Note 3 Antall aksjer, aksjeeiere m.m

Aksjekapital	Antall	Pålydende	Balanseført
Ordinære aksjer	1	113 386	113 386

Aksjekapitalen eies av følgende aksjonærer:

Aksjonærer:	Antall aksjer	Eierandel
Bispevika Portfolio AS	1	100 %
Sum	1	100 %

Selskapet har en aksjeklasse og alle aksjer har lik stemmerett.

Konsernregnskap

Oslo Bay District AS er morselskap i konsernet. Det er ikke utarbeidet konsernregnskap fordi morselskap inklusive datterselskaper kvalifiserer som små foretak etter regnskapslovens bestemmelser §1-6.

Note 4 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen innskutt EK	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr. 01.01	155 114	8 691 617	1 330 235	40 332	10 217 297
Fusjon	0	40 000			40 000
Fisjon	-41 728	-2 500 000	-250 000		-2 791 728
Årets resultat		-403 118		-40 332	-443 450
Pr 31.12	113 386	5 828 499	1 080 235	0	7 022 119

Note 5 Aksjeinvesteringer

Selskap	Forretningskontor	Eier-/stemmeandel	Antall aksjer	Bokført verdi
Barcode Kjølring AS	Oslo	1,99 %	21 674	986 022



Noter til regnskapet 2019

Note 6 Varige driftsmidler

	Tomter, bygninger o.a fast eiendom	Anlegg under utførelse	Totalt
Anskaffelseskost 01.01	8 020 771	47 452 566	55 473 337
Tilgang	0	59 152 911	59 152 911
Avgang ved fisjon*	-2 157 707	-10 868 315	-13 026 022
Anskaffelseskost 31.12	5 863 064	95 737 162	101 600 226
Akk. av-/nedskrivninger 31.12	0	0	0
Balansført verdi 31.12	5 863 064	95 737 162	101 600 226

Årets avskrivninger 0 0 0

Avskrivningsplan Avskrives ikke Avskrives ikke

* Selskapet har vært det overdragende selskap, med overføring til Eufemia FBK Syd AS som den overtagende part i fisjonen 2019.

Selskapet aktiverer byggelånsrenter.

Note 7 Mellomværende med selskap i samme konsern

Gjeld	2019	2018
Langsiktig gjeld	-107 330 761	-44 774 185
Sum gjeld	-107 330 761	-44 774 185

Pr. 31.12.2019 inngår selskapet i et konsern med Oslo Bay District AS. Mellomværende mellom konsernselskapene renteberegnes med samme rente som lån i mor og har pr 31.12.2019 blitt renteberegnet med 3,85%. Mellomværende av høyst kortsiktig karakter renteberegnes ikke.

Eiendommen er stilt som sikkerhet for gjeld i morselskapet. Hjemmelshaver er Eufemias Hage AS.

Selskapet aktiverer renter fra selskap i samme konsern.

Note 8 Hendelser etter balansedagen og fortsatt drift

Det er ved avleggelse av regnskapet en urolig markedssituasjon som følge av spredning av koronavirus i flere land. Tiltak for å hindre spredningen påvirker markedet og økonomien negativt.

Dette kan få følger for verdien på selskapets bygg som er under utvikling. Det er pr. nå ikke mulig å estimere omfanget av koronautbruddet.

Regnskapet er utarbeidet under forutsetning om fortsatt drift. Styret mener konsekvensene av utbruddet ikke vil endre på denne forutsetningen. Dette skyldes forventning om en forbigående usikker markedssituasjon og kommende leietakersammensetning.