



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2019 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 918 894 020
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: DRONNINGLUNDEN 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	5		
Annen driftskostnad	1	116 765	131 250
Sum kostnader		116 765	131 250
Driftsresultat		-116 765	-131 250
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt		94 445	165
Sum finansinntekter		94 445	165
Annen finanskostnad	5	94 445	165
Sum finanskostnader		94 445	165
Netto finans			
Ordinært resultat før skattekostnad		-116 765	-131 250
Skattekostnad på ordinært resultat	2	-25 689	-31 343
Ordinært resultat etter skattekostnad		-91 076	-99 907
Årsresultat		-91 076	-99 907
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-91 076	-99 907
Totalresultat		-91 076	-99 907
Overføringer og disponeringer			
Konsernbidrag			-386 588
Udekket tap		-91 076	
Overført fra annen egenkapital			286 681
Sum overføringer og disponeringer	4	-91 076	-99 907



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2019	2018
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	5, 6	4 368 486	4 368 486
Anlegg under utførelse	5, 6	106 059 559	20 020 776
Maskiner og anlegg	5		
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	5		
Sum varige driftsmidler		110 428 045	24 389 262
Finansielle anleggsmidler			
Lån til foretak i samme konsern	6		
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	6		
Sum anleggsmidler		110 428 045	24 389 262
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer		3 228 999	
Konsernfordringer	6		
Sum fordringer		3 228 999	
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		34 184 753	636 279
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		34 184 753	636 279
Sum omløpsmidler		37 413 751	636 279
SUM EIENDELER		147 841 796	25 025 541

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2019	2018
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	3, 4	46 308	46 308
Beholdning av egne aksjer	4		
Overkurs	4	2 388 232	2 479 308
Annen innskutt egenkapital	4	453 865	453 865
Sum innskutt egenkapital		2 888 405	2 979 481
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	4		
Udekket tap	4		
Sum egenkapital		2 888 405	2 979 481
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	2	108 766	134 455
Sum avsetninger for forpliktelser		108 766	134 455
Annen langsiktig gjeld			
Langsiktig konserngjeld	6	137 811 437	19 235 576
Sum annen langsiktig gjeld		137 811 437	19 235 576
Sum langsiktig gjeld		137 920 203	19 370 031
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		708 125	2 676 028
Betalbar skatt	2		
Kortsiktig konserngjeld	6		
Annen kortsiktig gjeld		6 325 063	
Sum kortsiktig gjeld		7 033 188	2 676 028
Sum gjeld		144 953 391	22 046 059
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		147 841 796	25 025 541



BDO AS
MUNKEDANSVEIEN 45
POSTBOKS 1704 VIKA
0121 OSLO

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Dronninglunden FBK AS

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Dronninglunden 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: 7WME0-EY328-EZYV/NNME8E-EJEC-4KPLD



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: 7WME0-EY328-EZYV/1NME8E-ETJEC-4KPLD

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 Dronninglunden Fbk AS

Resultatregnskap
Balanse
Noter til regnskapet

Org.nr.: 918 894 020



Resultatregnskap

Dronninglunden Fbk AS

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2019	2018
Annen driftskostnad	1	116 765	131 250
Sum driftskostnader		116 765	131 250
Driftsresultat		-116 765	-131 250
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt		94 445	165
Annen finanskostnad	5	94 445	165
Ordinært resultat før skattekostnad		-116 765	-131 250
Skattekostnad på ordinært resultat	2	-25 689	-31 343
Årsresultat		-91 076	-99 907
Overføringer			
Mottatt konsernbidrag		0	386 588
Overført fra overkurs		91 076	0
Overført fra annen egenkapital		0	-286 681
Sum overføringer	4	-91 076	-99 907



Balanse

Dronninglunden Fbk AS

Eiendeler	Note	2019	2018
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	5, 6	4 368 486	4 368 486
Anlegg under utførelse	5, 6	106 059 559	20 020 776
Sum varige driftsmidler		110 428 045	24 389 262
Sum anleggsmidler		110 428 045	24 389 262
Omløpsmidler			
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer		3 228 999	0
Sum fordringer		3 228 999	0
Bankinnskudd, kontanter o.l			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		34 184 753	636 279
Sum bankinnskudd, kontanter o.l		34 184 753	636 279
Sum omløpsmidler		37 413 751	636 279
Sum eiendeler		147 841 796	25 025 541



Balanse

Dronninglunden Fbk AS

Egenkapital og gjeld	Note	2019	2018
Egenkapital			
<i>Innskutt egenkapital</i>			
Aksjekapital	3, 4	46 308	46 308
Overkurs	4	2 388 232	2 479 308
Annen innskutt egenkapital	4	453 865	453 865
Sum innskutt egenkapital		2 888 405	2 979 481
<i>Opptjent egenkapital</i>			
Sum egenkapital		2 888 405	2 979 481
Gjeld			
<i>Avsetning for forpliktelser</i>			
Utsatt skatt	2	108 766	134 455
Sum avsetning for forpliktelser		108 766	134 455
<i>Annen langsiktig gjeld</i>			
Langsiktig konserngjeld	6	137 811 437	19 235 576
Sum annen langsiktig gjeld		137 811 437	19 235 576
<i>Kortsiktig gjeld</i>			
Leverandørgjeld		708 125	2 676 028
Annen kortsiktig gjeld		6 325 063	0
Sum kortsiktig gjeld		7 033 188	2 676 028
Sum gjeld		144 953 391	22 046 059
Sum egenkapital og gjeld		147 841 796	25 025 541

08.06.2020

Styret i Dronninglunden Fbk AS

Matthias Oliver Cordier
styreleder

Diana Shieh
styremedlem

Carl Erik Krefting
styremedlem

Dronninglunden 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.

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.



Noter til regnskapet 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 tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

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



Noter til regnskapet 2019

Note 2 Skatt

Årets skattekostnad	2019	2018
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	0	0
Endring i utsatt skatt	-25 689	-31 343
Skattekostnad ordinært resultat	-25 689	-31 343
Skattepliktig inntekt:		
Ordinært resultat før skatt	-116 765	-131 250
Permanente forskjeller	0	0
Endring i midlertidige forskjeller	-1 632 631	0
Mottatt konsernbidrag	0	495 626
Anvendelse av fremførbart underskudd	0	-72 387
Skattepliktig inntekt	-1 749 396	291 989
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	2018	Endring
Varige driftsmidler	2 099 864	431 252	-1 668 612
Gevinst – og tapskonto	143 924	179 905	35 981
Sum	2 243 788	611 157	-1 632 631
Akkumulert fremførbart underskudd	-1 749 396	0	1 749 396
Grunnlag for utsatt skatt	494 392	611 157	116 765
Utsatt skatt (22 %)	108 766	134 454	25 688



Noter til regnskapet 2019

Note 3 Antall aksjer, aksjeeiere m.m

Aksjekapital	Antall	Pålydende	Balanseført
Ordinære aksjer	46 308	1	46 308

Aksjekapitalen eies av følgende aksjonærer:

Aksjonærer:	Antall aksjer	Eierandel
Bispevika Portefolio AS	46 308	100 %
Sum	46 308	100 %

Selskapet har en aksjeklasse og alle aksjer har lik stemmerett.

Note 4 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen Sum egenkapital innskutt EK	Sum egenkapital
Pr. 01.01	46 308	2 479 308	453 865	2 979 482
Årets resultat		-91 076		-91 076
Pr 31.12	46 308	2 388 232	453 865	2 888 406

Note 5 Varige driftsmidler

	Tomter, bygninger o.a fast eiendom	Anlegg under utførelse	Totalt
Anskaffelseskost 01.01	4 368 486	20 020 776	24 389 262
Tilgang	0	86 038 783	86 038 783
Avgang	0	0	0
Anskaffelseskost 31.12	4 368 486	106 059 559	110 428 045
Akk. av-/nedskrivninger 31.12	0	0	0
Balanseført verdi 31.12	4 368 486	106 059 559	110 428 045
Årets avskrivninger		0	0
Avskrivningsplan	Avskrives ikke	Avskrives ikke	

Selskapet aktiverer byggelånsrenter.



Noter til regnskapet 2019

Note 6 Mellomværende med selskap i samme konsern

Gjeld	2019	2018
Langsiktig gjeld	-137 811 437	-19 235 576
Sum gjeld	-137 811 437	-19 235 576

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 Bjørvika Hjemmel B2 Fbk AS som er besluttet innfusjonert i selskapet 30.03.2020.

Selskapet aktiverer renter fra selskap i samme konsern (byggelånsrenter).

Note 7 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 selskapets forventning om en forbigående usikker markedssituasjon og kommende leietakersammensetning.