



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2017 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 918 894 020
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: DRONNINGLUNDEN FBK AS
Forretningsadresse: C/O Arctic Business Management AS
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		34 320	
Sum kostnader		34 320	
Driftsresultat		-34 320	
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		77 512	
Annen renteinntekt		94 287	
Sum finansinntekter		171 799	
Rentekostnad til foretak i samme konsern		5 202	
Annen finanskostnad		166 597	
Sum finanskostnader		171 799	
Netto finans			
Ordinært resultat før skattekostnad		-34 320	0
Skattekostnad på ordinært resultat		-10 705	
Ordinært resultat etter skattekostnad		-23 615	0
Årsresultat		-23 615	0
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra fond		23 615	
Sum overføringer og disponeringer		23 615	



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2017	2016
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		11 488 641	
Sum varige driftsmidler		11 488 641	
Sum anleggsmidler		11 488 641	0
Omløpsmidler			
Varer			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		690 525	
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		690 525	
Sum omløpsmidler		690 525	0
SUM EIENDELER		12 179 166	0
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital		46 308	
Overkurs		2 479 308	
Annen innskutt egenkapital		190 800	
Sum innskutt egenkapital		2 716 416	
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		23 615	
Sum opptjent egenkapital		-23 615	
Sum egenkapital		2 692 801	0



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2017	2016
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt		56 760	
Sum avsetninger for forpliktelser		56 760	
Annen langsiktig gjeld			
Øvrig langsiktig gjeld		7 626 095	
Sum annen langsiktig gjeld		7 626 095	
Sum langsiktig gjeld		7 682 855	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		43 750	
Skyldige offentlige avgifter		267 570	
Annen kortsiktig gjeld		1 492 190	
Sum kortsiktig gjeld		1 803 510	
Sum gjeld		9 486 365	0
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		12 179 166	0



Dronninglunden FBK AS

Resultatregnskap 01.01 - 31.12

	Noter	2017
DRIFTSKOSTNADER		
Andre administrasjonskostnader	5,6	(34 320)
Sum driftskostnader		(34 320)
Driftsresultat		(34 320)
FINANSPOSTER		
Finansinntekter		72 310
Finanskostnader		(72 310)
Netto finansposter		-
Ordinært resultat før skattekostnad		(34 320)
Skatter	1	10 705
Årets resultat		(23 615)
Disponering:		
Overført annen egenkapital		23 615
Sum disponering		23 615



Dronninglunden FBK AS

	Noter	2017
EIENDELER		
Anleggsmidler		
Varige driftsmidler		
Faste eiendommer	2	4 368 486
Anlegg under utførelse	2	7 120 155
Sum anleggsmidler		11 488 641
Omløpsmidler		
Konsernkonto	8	690 525
Sum omløpsmidler		690 525
Sum eiendeler		12 179 166
EGENKAPITAL OG GJELD		
Egenkapital		
Aksjekapital (46.308 aksjer à kr 1,- pr 31.12.2017)	4	46 308
Overkursfond		2 479 308
Annen innskutt egenkapital		190 800
Opptjent egenkapital		(23 615)
Sum egenkapital	3	2 692 800
Langsiktig gjeld		
Utsatt skatt	1	56 760
Gjeld til konsernselskaper		596 964
Annen langsiktig gjeld		7 029 131
Sum langsiktig gjeld		7 682 855
Kortsiktig gjeld		
Kortsiktig gjeld		1 803 511
Sum kortsiktig gjeld		1 803 511
Sum egenkapital og gjeld		12 179 166

27. april 2018

Rolf Bernt Thorsen

Styrets leder

Øystein Olav Yllisåker

Styremedlem

Birger Kronborg

Styremedlem



REGNSKAPSPRINSIPPER

Generelt

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

Selskapet ble stiftet 24. februar 2017 ved fisjon av Oslo Tomte- og Prosjektutviklingsselskap AS. Ved fisjonen ble tomter og prosjekter mv. utfisjonert til Dronninglunden FBK AS og søsterselskapene B6a Bispekaia Bolig AS, B6a Bispekaia FBK AS, Dronninglunden AS, Parkering B2/B6a AS og Prosjekt D5 Bjarvika AS. Fisjonen ble regnskapsmessig gjennomført med virkning pr 01.01.2017.

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 klassifisert 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 spesifisering over forskjeller mellom det regnskapsmessige resultat før skattekostnad og periodens skattegrunnlag.

	2017
Ordinært resultat før skatt	-34 320
Skatteeffekt av:	
Virkning av fisjon	281 101
Endring midlertidige forskjeller	-319 168
Periodens skattegrunnlag	-72 387
Avgitt konsernbidrag	0
Periodens skattegrunnlag etter konsernbidrag	-72 387

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
Varige driftsmidler	94 287
Taps- og gevinstkonto	224 881
Skattemessig underskudd til fremføring	-72 387
Grunnlag for beregning av utsatt skatt	246 781
Anvendt skattesats	23 %
Utsatt skatt	56 780

Skattekostnaden i regnskapet består av følgende poster:

Skatt endring midlertidige forskjeller	10 705
Skatt på avgitt konsernbidrag	0
Skatt i resultatregnskapet	10 705

Note 2 Varige driftsmidler

	Tomt	Anlegg under utførelse	Sum
Tilgang ved fisjon	4 368 486	2 464 775	6 833 261
Tilgang		4 655 380	4 655 380
Bokført verdi 31.12	4 368 486	7 120 155	11 488 641

Note 3 Endring i egenkapitalen

	Innskutt egenkapital		Oppført egenkapital		Sum
	Aksjekapital	Overkurs	Annen innskutt egenkapital	oppløst egenkapital	
Stiftelse ved fisjon	46 308	2 479 308	190 800		2 716 416
Årets resultat				(23 615)	(23 615)
Balanse 31.12.	46 308	2 479 308	190 800	(23 615)	2 692 800

Note 4 Aksjonærforhold

Aksjonæroversikt pr. 31.12

	Antall aksjer	Pålydende	Andel
Oslo S. Utvikling AS	46 308	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 i løpet av året med kr 28.750 inkl mva. Morselskapet har likeledes utført byggeledertjenester og har mottatt kr 518.531 inkl mva.

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 i løpet av året kostnadsført inkl mva med kr 0,-.

Note 7 Pantegjeld, garantiansvar og andre forpliktelser

Pantstillelser

	2017
Pantsikret gjeld (*)	-
Bokført verdi av eiendelene stillet som sikkerhet for gjeld:	
Faste eiendommer og anlegg under utførelse	11 488 641
Sum	11 488 641

* Selskapet har stillet sin eiendom som sikkerhet for lånefasiliteter med total trekkramme på kr 740 mill. Selskapet inngår i disse trekkfasilitetene sammen med andre selskaper i samme konsern, hvor låneopptak og pantestikringer er gjensidig.

Note 8 Bankinnskudd og konsernkonto

Dronninglunden 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.



Til generalforsamlingen i Dronninglunden FBK AS

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Dronninglunden FBK AS' årsregnskap som viser et underskudd på kr 23 615. 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 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

Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



Uavhengig revisors beretning – Dronninglunden 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 regnskapsestimatene 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 modifierer 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 – Dronninglunden 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