



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2017 - 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: 01.01.2017 - 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, 19.11.2020



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2017	2016
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Kostnader</b>			
Annen driftskostnad		87 500	15 320
<b>Sum kostnader</b>		<b>87 500</b>	<b>15 320</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-87 500</b>	<b>-15 320</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		125 077	157 875
Annen renteinntekt		143 465	23 640
Annen finansinntekt		19 609	
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>288 151</b>	<b>181 515</b>
Rentekostnad til foretak i samme konsern		160 007	1 486
Annen finanskostnad		128 144	180 029
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>288 151</b>	<b>181 515</b>
<b>Netto finans</b>			
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-87 500</b>	<b>-15 320</b>
Skattekostnad på ordinært resultat		-38 958	-615 806
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-48 542</b>	<b>600 486</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-48 542</b>	<b>600 486</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Konsernbidrag		-112 163	-328 200
Overføring til/fra annen egenkapital		160 705	-272 286
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>48 542</b>	<b>-600 486</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2017	2016
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		24 743 306	13 076 267
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>24 743 306</b>	<b>13 076 267</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>24 743 306</b>	<b>13 076 267</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer			7 192 257
<b>Sum fordringer</b>			<b>7 192 257</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		554 372	643 552
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>554 372</b>	<b>643 552</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>554 372</b>	<b>7 835 809</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>25 297 678</b>	<b>20 912 076</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		736 791	736 791
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>9 583 522</b>	<b>9 583 522</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Annen egenkapital		111 581	272 286
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>111 581</b>	<b>272 286</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>9 695 103</b>	<b>9 855 808</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt		379 524	451 985
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>379 524</b>	<b>451 985</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Øvrig langsiktig gjeld		14 271 102	8 230 170
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>14 271 102</b>	<b>8 230 170</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>14 650 626</b>	<b>8 682 155</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		806 283	177 895
Annen kortsiktig gjeld		145 666	2 196 218
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>951 949</b>	<b>2 374 113</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>15 602 575</b>	<b>11 056 268</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>25 297 678</b>	<b>20 912 076</b>



## Eufemia FBK AS

### Resultatregnskap 01.01 - 31.12

	Noter	2017	2016
<b>DRIFTSKOSTNADER</b>			
Andre administrasjonskostnader	5,6	(87 500)	(15 320)
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>(87 500)</b>	<b>(15 320)</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>(87 500)</b>	<b>(15 320)</b>
<b>FINANSPOSTER</b>			
Finansinntekter		39 405	156 403
Finanskostnader		(39 405)	(156 403)
<b>Netto finansposter</b>		<b>0</b>	<b>-</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>(87 500)</b>	<b>(15 320)</b>
Skatter	1	38 958	615 806
<b>Årets resultat</b>		<b>(48 542)</b>	<b>600 486</b>
<b>Disponering:</b>			
Konsernbidrag		(112 163)	(328 200)
Overført annen egenkapital		160 705	(272 286)
<b>Sum disponering</b>		<b>48 542</b>	<b>(600 486)</b>



## Balanse pr 31.12.

### Eufemia FBK AS

	Noter	2017	2016
<b>EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Faste eiendommer	2	8 020 771	8 020 771
Anlegg under utførelse	2	16 722 535	5 055 496
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Fordringer konsernselskaper		-	7 192 257
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>24 743 306</b>	<b>20 268 524</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
Konsernkonto	8	554 372	643 552
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>554 372</b>	<b>643 552</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>25 297 678</b>	<b>20 912 076</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		736 791	736 791
Opptjent egenkapital		111 581	272 286
<b>Sum egenkapital</b>		<b>9 695 103</b>	<b>9 855 808</b>
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	1	379 524	451 985
Gjeld til konsernselskaper		14 416 768	431 842
Annen langsiktig gjeld		-	8 230 170
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>14 796 292</b>	<b>9 113 997</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Kortsiktig gjeld		806 284	1 942 271
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>806 284</b>	<b>1 942 271</b>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b>25 297 678</b>	<b>20 912 076</b>

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 avskrivningsrate.

### 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 spesifikasjon over forskjeller mellom det regnskapsmessige resultat før skattekostnad og periodens skattegrunnlag.

	2017	2016
Ordinært resultat før skatt	-87 500	-15 320
Skatteeffekt av:		
Virkning av fisjon		4 685 734
herav makeskifte	0	-2 355 298
Endring midlertidige forskjeller	233 166	-1 883 274
Periodens skattegrunnlag	145 666	431 842
Avgitt konsernbidrag	-145 666	-431 842
Periodens skattegrunnlag etter konsernbidrag	-0	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	207 554	64 089
Taps- og gevinstkonto	1 506 522	1 883 153
Rentefradrag til fremføring	-63 968	-63 968
Grunnlag for beregning av utsatt skatt	1 650 108	1 883 274
Anvendt skattesats	23 %	24 %
Utsatt skatt	379 525	451 986

Skattekostnaden i regnskapet består av følgende poster:

Skatt endring midlertidige forskjeller	72 461	719 448
Skatt på avgitt konsernbidrag	-33 503	-103 642
Skatt i resultatregnskapet	38 958	615 806

## Note 2 Varige driftsmidler

	Anlegg under utførelse	Tomt	SUM
Anskaffelseskost 1.1.	5 055 496	8 020 771	13 076 267
Tilgang	11 667 039		11 667 039
Bokført verdi 31.12.	16 722 535	8 020 771	24 743 306

## 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	272 286	9 855 808
Avgivelse av konsernbidrag				(112 163)	(112 163)
Årets resultat				(48 542)	(48 542)
Balanse 31.12.	155 114	8 691 617	736 791	111 581	9 695 103



## 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 forretningstjenester og har mottatt vederlag ila året med kr 56.250 inkl mva mot kr 9.750 foregående år. Morselskapet har likeledes utført byggeleder tjenester og har mottatt kr 626.813 inkl mva mot kr 319.888 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 31.250,-, mot fjorårets 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	24 743 306	13 076 267
<b>Sum</b>	<b>24 743 306</b>	<b>13 076 267</b>

\* Selskapet har stillet sin eiendom som sikkerhet for lånefasiliteter med total trekkramme på kr 2.190 mill. mot kr 1.200 mill. i fjor. Selskapet inngår i disse trekkfasilitetene sammen med andre selskaper i samme konsern, hvor låneopptak og pantestikringer 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.



Til generalforsamlingen i Eufemia FBK AS

## *Uavhengig revisors beretning*

### *Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet*

#### *Konklusjon*

Vi har revidert Eufemia FBK AS' årsregnskap som viser et underskudd på kr 48 542. 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 - Eufemia 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 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)



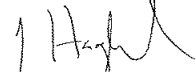
Uavhengig revisors beretning - Eufemia FBK AS

### *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