



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2017 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 998 354 846
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: FALBES EIENDOM I AS
Forretningsadresse: Oslo gate 15
0192 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: Marie Borchsenius
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 18.04.2018

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, 25.06.2019



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2017	2016
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 260 575	2 182 393
Sum inntekter		2 260 575	2 182 393
Kostnader			
Lønnskostnad	9		20 136
Annen driftskostnad	9	524 228	440 707
Sum kostnader		524 228	460 843
Driftsresultat		1 736 347	1 721 550
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt		5 723	6 806
Sum finansinntekter		5 723	6 806
Rentekostnad til foretak i samme konsern	5	823 624	626 364
Sum finanskostnader		823 624	626 364
Netto finans		-817 901	-619 558
Ordinært resultat før skattekostnad		918 446	1 101 992
Skattekostnad på ordinært resultat	6	220 645	275 862
Ordinært resultat etter skattekostnad		697 801	826 130
Årsresultat		697 801	826 130
Overføringer og disponeringer			
Konsernbidrag	2	698 711	827 585
Overføringer annen egenkapital	2	-910	-1 455
Sum overføringer og disponeringer		697 801	826 130



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2017	2016
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	4	27 476 265	27 407 748
Sum varige driftsmidler		27 476 265	27 407 748
Sum anleggsmidler		27 476 265	27 407 748
Omløpsmidler			
Varer			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende	7	656 783	479 025
Sum omløpsmidler		656 783	479 025
SUM EIENDELER		28 133 048	27 886 773
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	2, 3	400 000	400 000
Overkurs	2	2 591 772	2 591 772
Sum innskutt egenkapital		2 991 772	2 991 772
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	2	510 004	510 914
Sum opptjent egenkapital		510 004	510 914
Sum egenkapital		3 501 776	3 502 686
Gjeld			



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2017	2016
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Øvrig langsiktig gjeld	5	24 565 868	24 241 342
Sum annen langsiktig gjeld		24 565 868	24 241 342
Sum langsiktig gjeld		24 565 868	24 241 342
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		7 470	5 557
Annen kortsiktig gjeld		57 934	137 188
Sum kortsiktig gjeld		65 404	142 745
Sum gjeld		24 631 272	24 384 087
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		28 133 048	27 886 773



Falbes Eiendom I AS

Årsrapport for 2017

Årsberetning

Årsregnskap

- Resultatregnskap
- Balanse
- Noter

Revisjonsberetning



Falbes Eiendom I AS

Resultatregnskap

	Note	2017	2016
Driftsinntekter			
Annen driftsinntekt		<u>2 260 575</u>	<u>2 182 393</u>
Driftskostnader			
Lønnskostnad	9	0	20 136
Annen driftskostnad	9	<u>524 228</u>	<u>440 707</u>
Sum driftskostnader		<u>524 228</u>	<u>460 843</u>
Driftsresultat		<u>1 736 347</u>	<u>1 721 550</u>
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt		5 723	6 806
Rentekostnad til foretak i samme konsern		<u>823 624</u>	<u>626 364</u>
Netto finansposter		<u>-817 901</u>	<u>-619 558</u>
Ordinært resultat før skattekostnad		<u>918 446</u>	<u>1 101 992</u>
Skattekostnad på ordinært resultat	6	<u>220 645</u>	<u>275 862</u>
Årsresultat		<u>697 801</u>	<u>826 130</u>
Overføringer og disponeringer			
Konsernbidrag	2	698 711	827 585
Overføringer annen egenkapital	2	<u>-910</u>	<u>-1 455</u>
Sum disponert		<u>697 801</u>	<u>826 130</u>



Falbes Eiendom I AS

Balanse pr. 31. desember

	Note	2017	2016
Anleggsmidler			
<i>Varige driftsmidler</i>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	4, 8	<u>27 476 265</u>	<u>27 407 748</u>
Sum varige driftsmidler		<u>27 476 265</u>	<u>27 407 748</u>
Sum anleggsmidler		<u>27 476 265</u>	<u>27 407 748</u>
Omløpsmidler			
<i>Fordringer</i>			
Kundefordringer		<u>-57 935</u>	<u>-122 347</u>
Sum fordringer		<u>-57 935</u>	<u>-122 347</u>
Bankinnskudd, kontanter og lignende	7	<u>656 783</u>	<u>479 025</u>
Sum omløpsmidler		<u>598 848</u>	<u>356 678</u>
Sum eiendeler		<u>28 075 113</u>	<u>27 764 426</u>





Falbes Eiendom I AS

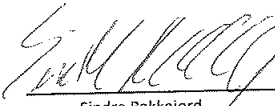
Balanse pr. 31. desember


	Note	2017	2016
Egenkapital			
<i>Innskutt egenkapital</i>			
Aksjekapital	2, 3	400 000	400 000
Overkurs	2	<u>2 591 772</u>	<u>2 591 772</u>
Sum innskutt egenkapital		<u>2 991 772</u>	<u>2 991 772</u>
<i>Opptjent egenkapital</i>			
Annen egenkapital	2	<u>510 004</u>	<u>510 914</u>
Sum opptjent egenkapital		<u>510 004</u>	<u>510 914</u>
Sum egenkapital		<u>3 501 776</u>	<u>3 502 686</u>
Gjeld			
<i>Annen langsiktig gjeld</i>			
Øvrig langsiktig gjeld		<u>23 646 512</u>	<u>24 241 342</u>
Sum annen langsiktig gjeld		<u>23 646 512</u>	<u>24 241 342</u>
<i>Kortsiktig gjeld</i>			
Leverandørgjeld		7 470	5 557
Annen kortsiktig gjeld	5	<u>919 355</u>	<u>14 841</u>
Sum kortsiktig gjeld		<u>926 825</u>	<u>20 398</u>
Sum gjeld		<u>24 573 337</u>	<u>24 261 740</u>
Sum egenkapital og gjeld		<u>28 075 113</u>	<u>27 764 426</u>

Oslo, 18. april 2018


Edvard H. Bakkejord
Styrets leder


Erik Bakkejord
Styremedlem


Sindre Bakkejord
Styremedlem


Nicolai Klever
Styremedlem



Falbes Eiendom I AS

Noter til regnskapet for 2017

Note 1 - Regnskapsprinsipper

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets forventede økonomiske levetid. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet. Dersom gjenvinnbart beløp av driftsmiddelet er lavere enn balanseført verdi foretas nedskrivning til gjenvinnbart beløp. Gjenvinnbart beløp er det høyeste av netto salgsverdi og verdi i bruk. Verdi i bruk er nåverdien av de fremtidige kontantstrømmene som eiendelen vil generere.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til 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.

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter og lignende inkluderer kontanter, bankinnskudd og andre betalingsmidler med forfallsdato som er kortere enn tre måneder fra anskaffelse.

Leieinntekter

Inntektsføring av utleie vurderes til virkelig verdi av vederlaget, netto etter fradrag for merverdiavgift, rabatter og andre avslag.

Skatter

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 23% på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt 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. Netto utsatt skattefordel balanseføres i den grad det er sannsynlig at denne kan bli nyttiggjort.

Konsernregnskap

Selskapet inngår i Tellus Eiendom AS konsern. Konsernregnskapet er tilgjengelig hos selskapet i Oslo gate 15, 0192 Oslo.



Falbes Eiendom I AS

Noter til regnskapet for 2017

Note 2 - Egenkapital

	Aksjekapital	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 01.01.2017	400 000	510 913	3 502 685
Årsresultat	0	697 801	697 801
Avgitt konsernbidrag	0	-698 711	-698 711
Egenkapital 31.12.2017	400 000	510 003	3 501 775

Note 3 - Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen består av:

	Antall	Pålydende	Balanseført
Ordinære aksjer	4 000	100 kr	400 000

Oversikt over aksjonærene i selskapet pr. 31.12.:

	Ordinære aksjer	Eierandel	Stemmeandel
TELLUS EIENDOM AS	4 000	100 %	100 %

Styrets leder, Edvard H. Bakkejord, eier indirekte 97,6% av aksjene i Tellus Eiendom AS.

Note 4 - Varige driftsmidler

	Tomter, bygninger og annen eiendom	Sum
Anskaffelseskost 01.01.	27 407 748	27 407 748
Tilgang egentilvirk. driftsm.	68 517	68 517
Anskaffelseskost 31.12.	27 476 265	27 476 265
Balanseført pr. 31.12.	27 476 265	27 476 265

Eiendommen er boligeiendom og avskrives derfor ikke.

Note 5 - Mellomværende med selskap i samme konsern og tilknyttet selskap

Gjeld	2017	2016
Gjeld til foretak i samme konsern	23 646 512	24 241 342

Konserninterne lån forrentes med 3,5%. Totale rentekostnader for 2017 var på kr 823.624,-.



Falbes Eiendom I AS

Noter til regnskapet for 2017

Note 6 - Skatt

	2017	2016
<i>Årets skattekostnad fordeler seg på:</i>		
Betalbar skatt	220 645	275 862
Årets totale skattekostnad	220 645	275 862
<i>Beregning av årets skattegrunnlag:</i>	2017	2016
Ordinært resultat før skattekostnad	918 446	1 101 992
Permanente forskjeller	910	1 455
Alminnelig inntekt	919 356	1 103 447
Ytet konsernbidrag	-919 356	-1 103 447
Årets skattegrunnlag	0	0
<i>Oversikt over permanente forskjeller</i>	2017	2016
Andre inntekter	910	1 455
Sum permanente forskjeller	910	1 455

Note 7 - Bankinnskudd

Bankinnskudd, kontanter og lignende omfatter ingen bundne midler.

Note 8 - Pant og garantier

Eiendommen er pantsatt for gjeld i favør av Tellus Eiendom AS.
Bokført verdi av pantsatte anleggsmidler var 31.12.2017 kr 27.472.265.

Note 9 - Lønnskostnader, antall ansatte, lån til ansatte og godtgjørelse til revisor

Selskapet har ikke hatt noen ansatte i regnskapsåret, og er derfor ikke pliktig å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

Det er ikke utbetalt honorar til styret eller ledende personer.

	2017	2016
<i>Godtgjørelse til revisor er fordelt på følgende:</i>		
Revisjon	15 875	21 875

Merverdiavgift er inkludert i revisjonshonoraret.



RSM Norge AS

Furupstad Brygge 1, 0252 Oslo
Pb. 1310 MVA, 0112 Oslo
Org.no: 983 316 885 MVA

T +47 23 11 42 00
F +47 23 11 42 01

www.rsmnorge.no

Til generalforsamlingen i Falbes Eiendom I AS

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Falbes Eiendom I AS' årsregnskap som viser et overskudd på kr 697 801. 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.

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

THE POWER OF BEING UNDERSTOOD
AUDIT | TAX | CONSULTING

RSM Norge AS
Furupstad Brygge 1, 0252 Oslo

Årsregnskapet er revidert i samsvar med lov og forskrift 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.



Revisors beretning 2017 for Falbes Eiendom I AS



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 regnskapsestimaterne 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 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.

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 bokførings praksis i Norge.

Oslo, 18. april 2018
RSM Norge AS

Gro Aune
Statsautorisert revisor