



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2018 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 998 354 846
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: FALBES EIENDOM I AS
Forretningsadresse: Oslo gate 15
0192 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2018 - 31.12.2018

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: Edvard Harald Bakkejord
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 23.05.2019

Grunnlag for avgivelse

År 2018: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2017: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2018

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, 18.08.2020



Resultatregnskap

| Beløp i: NOK | Note | 2018 | 2017 |
|---|------|------------------|------------------|
| RESULTATREGNSKAP | | | |
| Inntekter | | | |
| Salgsinntekt | | 2 320 079 | 2 260 575 |
| Sum inntekter | | 2 320 079 | 2 260 575 |
| Kostnader | | | |
| Annen driftskostnad | 3 | 454 458 | 524 228 |
| Sum kostnader | | 454 458 | 524 228 |
| Driftsresultat | | 1 865 621 | 1 736 347 |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Annen renteinntekt | | 5 017 | 5 723 |
| Sum finansinntekter | | 5 017 | 5 723 |
| Rentekostnad til foretak i samme konsern | 7 | 893 367 | 823 624 |
| Sum finanskostnader | | 893 367 | 823 624 |
| Netto finans | | -888 350 | -817 901 |
| Ordinært resultat før skattekostnad | | 977 271 | 918 446 |
| Skattekostnad på ordinært resultat | 4 | 224 772 | 220 645 |
| Ordinært resultat etter skattekostnad | | 752 499 | 697 801 |
| Årsresultat | | 752 499 | 697 801 |
| Årsresultat etter minoritetsinteresser | | 752 499 | 697 801 |
| Totalresultat | | 752 499 | 697 801 |
| Overføringer og disponeringer | | | |
| Konsernbidrag | | 752 499 | 698 711 |
| Overføringer til/fra annen egenkapital | | | -910 |
| Sum overføringer og disponeringer | 10 | 752 499 | 697 801 |



Balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2018 | 2017 |
|--|------|-------------------|-------------------|
| BALANSE - EIENDELER | | | |
| Anleggsmidler | | | |
| Immaterielle eiendeler | | | |
| Varige driftsmidler | | | |
| Tomter, bygninger og annen fast eiendom | 5, 6 | 27 476 265 | 27 476 265 |
| Sum varige driftsmidler | | 27 476 265 | 27 476 265 |
| Sum anleggsmidler | | 27 476 265 | 27 476 265 |
| Omløpsmidler | | | |
| Varer | | | |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | | |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | 8 | 853 656 | 656 783 |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende | | 853 656 | 656 783 |
| Sum omløpsmidler | | 853 656 | 656 783 |
| SUM EIENDELER | | 28 329 921 | 28 133 048 |
| BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD | | | |
| Egenkapital | | | |
| Innskutt egenkapital | | | |
| Selskapskapital | 9 | 400 000 | 400 000 |
| Overkurs | | 2 591 772 | 2 591 772 |
| Sum innskutt egenkapital | | 2 991 772 | 2 991 772 |
| Opptjent egenkapital | | | |
| Annen egenkapital | | 510 004 | 510 004 |
| Sum opptjent egenkapital | | 510 004 | 510 004 |
| Sum egenkapital | 10 | 3 501 776 | 3 501 776 |



Balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2018 | 2017 |
|-----------------------------------|-------------|-------------------|-------------------|
| Gjeld | | | |
| Langsiktig gjeld | | | |
| Annen langsiktig gjeld | | | |
| Øvrig langsiktig gjeld | 7 | 23 669 625 | 23 646 512 |
| Sum annen langsiktig gjeld | | 23 669 625 | 23 646 512 |
| Sum langsiktig gjeld | | 23 669 625 | 23 646 512 |
| Kortsiktig gjeld | | | |
| Leverandørgjeld | | 1 681 | 7 470 |
| Betalbar skatt | 4 | | |
| Annen kortsiktig gjeld | | 1 156 839 | 977 290 |
| Sum kortsiktig gjeld | | 1 158 520 | 984 760 |
| Sum gjeld | | 24 828 145 | 24 631 272 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 28 329 921 | 28 133 048 |



Falbes Eiendom I AS

Resultatregnskap

| Driftsinntekter og driftskostnader | Note | 2018 | 2017 |
|---|------|------------------|------------------|
| Leieinntekter | | 2 320 079 | 2 260 575 |
| Sum driftsinntekter | | 2 320 079 | 2 260 575 |
| Annen driftskostnad | 3 | 454 458 | 524 228 |
| Sum driftskostnader | | 454 458 | 524 228 |
| Driftsresultat | | 1 865 621 | 1 736 347 |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Annen renteinntekt | | 5 017 | 5 723 |
| Rentekostnad til foretak i samme konsern | 7 | 893 367 | 823 624 |
| Resultat av finansposter | | -888 350 | -817 901 |
| Resultat før skattekostnad | | 977 271 | 918 446 |
| Skattekostnad | 4 | 224 772 | 220 645 |
| Årsresultat | | 752 499 | 697 801 |
| Overføringer | | | |
| Avsatt konsernbidrag | | 752 499 | 698 711 |
| Overført fra annen egenkapital | | 0 | 910 |
| Sum overføringer | 10 | 752 499 | 697 801 |



Falbes Eiendom I AS

Balanse

| Eiendeler | Note | 2018 | 2017 |
|-------------------------------------|------|-------------------|-------------------|
| Anleggsmidler | | | |
| Varige driftsmidler | | | |
| Tomter, bygninger o.a. fast eiendom | 5, 6 | 27 476 265 | 27 476 265 |
| Sum varige driftsmidler | | <u>27 476 265</u> | <u>27 476 265</u> |
| Sum anleggsmidler | | <u>27 476 265</u> | <u>27 476 265</u> |
| Omløpsmidler | | | |
| Bankinnskudd, kontanter o.l. | 8 | 853 656 | 656 783 |
| Sum omløpsmidler | | <u>853 656</u> | <u>656 783</u> |
| Sum eiendeler | | <u>28 329 921</u> | <u>28 133 048</u> |



Falbes Eiendom I AS


Balanse

| Egenkapital og gjeld | Note | 2018 | 2017 |
|-----------------------------------|-----------|-------------------|-------------------|
| Egenkapital | | | |
| Innskutt egenkapital | | | |
| Aksjekapital | 9 | 400 000 | 400 000 |
| Overkurs | | 2 591 772 | 2 591 772 |
| Sum innskutt egenkapital | | 2 991 772 | 2 991 772 |
| Opptjent egenkapital | | | |
| Annen egenkapital | | 510 004 | 510 004 |
| Sum opptjent egenkapital | | 510 004 | 510 004 |
| Sum egenkapital | 10 | 3 501 776 | 3 501 776 |
| Gjeld | | | |
| Annen langsiktig gjeld | | | |
| Konserngjeld | 7 | 23 669 625 | 23 646 512 |
| Sum annen langsiktig gjeld | | 23 669 625 | 23 646 512 |
| Kortsiktig gjeld | | | |
| Leverandørgjeld | | 1 681 | 7 470 |
| Annen kortsiktig gjeld | | 179 568 | 57 935 |
| Konsernbidrag | | 977 271 | 919 355 |
| Sum kortsiktig gjeld | | 1 158 520 | 984 760 |
| Sum gjeld | | 24 828 145 | 24 631 272 |
| Sum egenkapital og gjeld | | 28 329 921 | 28 133 048 |

Oslo, 22.03.2019
Styret i Falbes Eiendom I AS


Edvard Harald Bakkejord
styreleder


Sindre Bakkejord
styremedlem


Erik Bakkejord
styremedlem


Nicolai Klever
styremedlem



Falbes Eiendom I AS

Noter 2018

Note 1 Regnskapsprinsipper

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

Leieinntekter

Leieinntekter opptjenes og resultatføres i takt med utleieperioden. Inntektsføring av utleie vurderes til virkelig verdi av vederlaget, netto etter fradrag for merverdiavgift, rabatter og andre avslag.

Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 22 % 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. Utsatt skattefordel på netto skattereduserende forskjeller som ikke er utlignet og på underskudd til fremføring, balanseføres i den grad skattefordelen kan bli nyttiggjort.

Skatt knyttet til konsernbidrag føres direkte mot skatt i balansen.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og antatt virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrivning 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 avskrives ikke, da de varige driftsmidlene er boligeiendom. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmiddelets kostpris og avskrives i takt med driftsmiddelet. Varige driftsmidler nedskrives til gjenvinnbart beløp ved verdifall som forventes ikke å være forbigående. Gjenvinnbart beløp er det høyeste av netto salgsværdi og verdi i bruk. Verdi i bruk er nåverdi av fremtidige kontantstrømmer knyttet til eiendelen. Nedskrivningen reverseres når grunnlaget for nedskrivningen ikke lenger er til stede.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene og en tilleggsavsetning som skal dekke øvrige påregnelige tap.

Konsernregnskap

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



Falbes Eiendom I AS

Noter 2018

Note 2 Obligatorisk tjenestepensjon

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

Note 3 Ytelser/godtgjørelser til daglig leder, styret og revisor

Daglig leder og styre har ikke mottatt godtgjørelse for sitt arbeid.

Det er i 2018 kostnadsført kr 26 610 i ordinært revisjonshonorar og kr 0 vedrørende andre tjenester levert av revisor. Beløpet er inkl. mva.

Note 4 Skatt

Årets skattekostnad består av:

| | | |
|----------------------------|----------------|----------------|
| Betalbar skatt | 2018 | 2017 |
| | 224 772 | 220 645 |
| Endring i utsatt skatt | 0 | 0 |
| Årets skattekostnad | 224 772 | 220 645 |

Beregning av årets skattegrunnlag:

| | | |
|------------------------------------|----------|----------|
| | 2018 | 2017 |
| Resultat før skattekostnad | 977 271 | 918 446 |
| Permanente forskjeller | 0 | 910 |
| Endring i midlertidige forskjeller | 0 | 0 |
| Ytet konsernbidrag | -977 271 | -919 356 |
| Årets skattegrunnlag | 0 | 0 |

Note 5 Varige driftsmidler

Varige driftsmidler

| | |
|--------------------------------|-------------------|
| Anskaffelseskost pr. 01.01 | Bolig |
| | 27 476 265 |
| Tilgang kjøpte driftsmidler | 0 |
| Avgang solgte driftsmidler | 0 |
| Anskaffelseskost pr. 31.12 | 27 476 265 |
| Balanseført verdi 31.12 | 27 476 265 |

Eiendommen er boligeiendom og avskrives derfor ikke.

Note 6 Pant og garantier

Eiendommen er pantsatt for gjeld i favør av Tellus Eiendom AS.
Bokført verdi av pantsatt anleggsmidler var 31.12.2018 kr 27 476 265



Falbes Eiendom I AS

Noter 2018

Note 7 Mellomværende med selskap i samme konsern og tilknyttet selskap

| Gjeld | 2018 | 2017 |
|-----------------------------------|------------|------------|
| Gjeld til foretak i samme konsern | 23 669 625 | 23 646 512 |

Konserninterne lån forentes med 3,75%. Totale rentekostnader for 2018 var på kr 893 367

Note 8 Bankinnskudd

Bankinnskudd, kontanter og lignende omfatter ingen bundne midler.

Note 9 Antall aksjer, aksjeeiere mv.

| Aksjekapital | Antall | Pålydende | Aksjekapital |
|-----------------|--------|-----------|--------------|
| Ordinære aksjer | 4 000 | 100 | 400 000 |

Alle aksjene gir samme rettigheter i selskapet.

| Aksjonærer | Aksjer | Eierandel |
|-----------------------------|--------------|-----------|
| Tellus Eiendom AS | 4 000 | 100 % |
| Totalt antall aksjer | 4 000 | 1 |

Styrets leder, Edvard H. Bakkejord, eier indirekte 96,7% av aksjene i Falbes Eiendom I AS

Note 10 Egenkapital

| | Aksjekapital | Overkurs | Annen EK | Sum |
|------------------------------|----------------|------------------|----------------|------------------|
| Egenkapital pr. 01.01 | 400 000 | 2 591 772 | 510 004 | 3 501 776 |
| Årets resultat | | | 752 499 | 752 499 |
| Avgitt konsernbidrag | | | -752 499 | -752 499 |
| Egenkapital pr. 31.12 | 400 000 | 2 591 772 | 510 004 | 3 501 776 |



RSM Norge AS

Til generalforsamlingen i Falbes Eiendom I AS

Filipstad Brygge 1, 0252 Oslo
Pb 1312 Vikta, 0112 Oslo
Org.nr: 982 316 588 MVA

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

Uavhengig revisors beretning

www.rsmnorge.no

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Falbes Eiendom I AS' årsregnskap som viser et overskudd på kr 752 499. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2018, 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 2018, 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.

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

<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

THE POWER OF BEING UNDERSTOOD

AUDIT | TAX | CONSULTING

RSM Norge is a member of the RSM network of independent member firms providing audit, tax and advisory services to clients. The RSM network is a global network of member firms providing audit, tax and advisory services to clients.

RSM Norge AS er medlem av RSM-nettet, et globalt nettverk av uavhengige medlemmer som tilbyr revisjons- og rådgivningstjenester.



Revisors beretning 2018 for Falbes Eiendom I AS



Uttalelse om andre 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 bokføringskikk i Norge.

Oslo, 21. mai 2019
RSM Norge AS

Gro Aune
Statsautorisert revisor