



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2017 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 998 354 803  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: FALBES EIENDOM II 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, 11.10.2019



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2017	2016
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		2 048 730	1 925 782
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 048 730</b>	<b>1 925 782</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	9		16 407
Annen driftskostnad	9	454 423	457 480
<b>Sum kostnader</b>		<b>454 423</b>	<b>473 887</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>1 594 307</b>	<b>1 451 895</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen finansinntekt		7 339	7 057
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>7 339</b>	<b>7 057</b>
Rentekostnad til foretak i samme konsern	5	823 601	626 824
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>823 601</b>	<b>626 824</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-816 262</b>	<b>-619 767</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>778 045</b>	<b>832 128</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	6	186 954	208 403
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>591 091</b>	<b>623 725</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>591 091</b>	<b>623 725</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Konsernbidrag	2	592 021	625 209
Overføringer annen egenkapital	2	-930	-1 484
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>591 091</b>	<b>623 725</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	4	27 873 380	27 708 916
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>27 873 380</b>	<b>27 708 916</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>27 873 380</b>	<b>27 708 916</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>	7	<b>560 272</b>	<b>561 370</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>560 272</b>	<b>561 370</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>28 433 652</b>	<b>28 270 286</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	2, 3	400 000	400 000
Overkurs	2	2 600 000	2 600 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>3 000 000</b>	<b>3 000 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	2	906 095	907 025
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>906 095</b>	<b>907 025</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>3 906 095</b>	<b>3 907 025</b>
<b>Gjeld</b>			



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Øvrig langsiktig gjeld	5	24 436 326	24 229 179
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>24 436 326</b>	<b>24 229 179</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>24 436 326</b>	<b>24 229 179</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		12 466	13 484
Annen kortsiktig gjeld		78 765	120 598
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>91 231</b>	<b>134 082</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>24 527 557</b>	<b>24 363 261</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>28 433 652</b>	<b>28 270 286</b>



Falbes Eiendom II AS

---

## Årsrapport for 2017

### Årsregnskap

- Resultatregnskap
- Balanse
- Noter

### Revisjonsberetning



## Falbes Eiendom II AS

### Resultatregnskap

	Note	2017	2016
<b>Driftsinntekter</b>			
Annen driftsinntekt		<u>2 048 730</u>	<u>1 925 782</u>
<b>Driftskostnader</b>			
Lønnskostnad	9	0	16 407
Annen driftskostnad	9	<u>454 423</u>	<u>457 480</u>
Sum driftskostnader		<u>454 423</u>	<u>473 887</u>
Driftsresultat		<u>1 594 307</u>	<u>1 451 895</u>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen finansinntekt		7 339	7 057
Rentekostnad til foretak i samme konsern		<u>823 601</u>	<u>626 824</u>
Netto finansposter		<u>-816 262</u>	<u>-619 767</u>
Ordinært resultat før skattekostnad		<u>778 045</u>	<u>832 128</u>
Skattekostnad på ordinært resultat	6	<u>186 954</u>	<u>208 403</u>
Årsresultat		<u>591 091</u>	<u>623 725</u>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Konsernbidrag	2	592 021	625 209
Overføringer annen egenkapital	2	<u>-930</u>	<u>-1 484</u>
Sum disponert		<u>591 091</u>	<u>623 725</u>



## Falbes Eiendom II AS

### Balanse pr. 31. desember

	Note	2017	2016
<b>Anleggsmidler</b>			
<i>Varige driftsmidler</i>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	4, 8	<u>27 873 380</u>	<u>27 708 916</u>
Sum varige driftsmidler		<u>27 873 380</u>	<u>27 708 916</u>
Sum anleggsmidler		<u>27 873 380</u>	<u>27 708 916</u>
<b>Omløpsmidler</b>			
<i>Fordringer</i>			
Kundefordringer		<u>-78 766</u>	<u>-106 241</u>
Sum fordringer		<u>-78 766</u>	<u>-106 241</u>
Bankinnskudd, kontanter og lignende	7	<u>560 272</u>	<u>561 370</u>
Sum omløpsmidler		<u>481 506</u>	<u>455 129</u>
Sum eiendeler		<u>28 354 886</u>	<u>28 164 045</u>




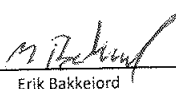
## Falbes Eiendom II AS

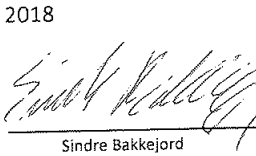
### Balanse pr. 31. desember


	Note	2017	2016
<b>Egenkapital</b>			
<i>Innskutt egenkapital</i>			
Aksjekapital	2, 3	400 000	400 000
Overkurs	2	2 600 000	2 600 000
Sum innskutt egenkapital		<u>3 000 000</u>	<u>3 000 000</u>
<i>Opptjent egenkapital</i>			
Annen egenkapital	2	906 095	907 025
Sum opptjent egenkapital		<u>906 095</u>	<u>907 025</u>
Sum egenkapital		<u>3 906 095</u>	<u>3 907 025</u>
<b>Gjeld</b>			
<i>Annen langsiktig gjeld</i>			
Øvrig langsiktig gjeld		<u>23 657 351</u>	<u>24 229 179</u>
Sum annen langsiktig gjeld		<u>23 657 351</u>	<u>24 229 179</u>
<i>Kortsiktig gjeld</i>			
Leverandørgjeld		12 466	13 484
Annen kortsiktig gjeld	5	<u>778 974</u>	<u>14 357</u>
Sum kortsiktig gjeld		<u>791 440</u>	<u>27 841</u>
Sum gjeld		<u>24 448 791</u>	<u>24 257 020</u>
Sum egenkapital og gjeld		<u>28 354 886</u>	<u>28 164 045</u>

Oslo, 18. april 2018

  
Edvard H. Bakkejord  
Styrets leder

  
Erik Bakkejord  
Styremedlem

  
Sindre Bakkejord  
Styremedlem

  
Nicolai Klever  
Styremedlem



## Falbes Eiendom II 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 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*

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



## Falbes Eiendom II AS

### Noter til regnskapet for 2017

#### Note 2 - Egenkapital

	Aksjekapital	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 01.01.2017	400 000	907 024	3 907 024
Årsresultat	0	591 091	591 091
Avgitt konsernbidrag	0	-592 021	-592 021
Egenkapital 31.12.2017	400 000	906 094	3 906 094

#### 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, eierindirekte 96,2% av aksjene i Tellus Eiendom AS.

#### Note 4 - Varige driftsmidler

	Tomter, bygninger og annen eiendom	Sum
Anskaffelseskost 01.01.	27 708 916	27 708 916
Anskaffelseskost 31.12.	27 708 916	27 708 916
Balanseført pr. 31.12.	27 708 916	27 708 916

Eiendommen er en boligeiendom og avskrives derfor ikke.

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

Gjeld	2017	2016
Langsiktig gjeld til foretak i samme konsern	23 657 351	24 229 179

Konserninterne lån forrentes med 3,5%. Totale rentekostnader for 2017 var på kr 823.601,-.



## Falbes Eiendom II AS

### Noter til regnskapet for 2017

#### Note 6 - Skatt

<i>Årets skattekostnad fordeler seg på:</i>	2017	2016
Betalbar skatt	186 954	208 403
Årets totale skattekostnad	186 954	208 403
<i>Beregning av årets skattegrunnlag:</i>	2017	2016
Ordinært resultat før skattekostnad	778 045	832 128
Permanente forskjeller	930	1 484
Alminnelig inntekt	778 975	833 612
Ytet konsernbidrag	-778 975	-833 612
Årets skattegrunnlag	0	0
<i>Oversikt over permanente forskjeller</i>	2017	2016
Andre inntekter	930	1 484
Sum permanente forskjeller	930	1 484

#### 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 27.873.380.

#### 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.

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

Merverdiavgift er inkludert i revisjonshonoraret.



RSM Norge AS

Rispestad Brygge 1, 0752 Oslo  
Postboks 114, 0112 Oslo  
Organ: 980 316 665 MVA

T +47 23 11 42 00

F +47 23 11 42 01

[www.rsmnorge.no](http://www.rsmnorge.no)

Til generalforsamlingen i Falbes Eiendom II AS

## Uavhengig revisors beretning

### Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

#### Konklusjon

Vi har revidert Falbes Eiendom II AS' årsregnskap som viser et overskudd på kr 591 091. 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 | Lovveien 10 | 0752 Oslo

NWAnvisning nr. 1001, 2017: <http://www.brnoysundregistrene.no/medie/1001-2017>  
RSM Norge AS er et medlem av RSM Norge AS, som er medlem av RSM Norge AS, som er medlem av RSM Norge AS, som er medlem av RSM Norge AS.



Revisors beretning 2017 for Falbes Eiendom II 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 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 rettvisende 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 bokføringskikk i Norge.

Oslo, 18. april 2018  
RSM Norge AS

Gro Aune  
Statsautorisert revisor