



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2017 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 966 993 197
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: TOP MAN EIENDOM AS
Forretningsadresse: Langgata 12
4306 SANDNES

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2017 - 31.12.2017

Konsern

Morselskap i konsern: Ja
Konsernregnskap lagt ved: 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: Øyvind Kittelsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 16.04.2018

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, 16.05.2021



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2017	2016
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		1 249 992	1 477 296
Annen driftsinntekt			49 528
Sum inntekter		1 249 992	1 526 824
Kostnader			
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	2	102 120	102 120
Annen driftskostnad	6	169 569	171 734
Sum kostnader		271 689	273 854
Driftsresultat		978 303	1 252 970
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		8 211	689
Annen renteinntekt		6 329	6 854
Annen finansinntekt		390 624	403 803
Verdiøkning andre finansielle instrumenter vurdert til virkelig verdi		360 405	213 122
Sum finansinntekter		765 570	624 468
Rentekostnad til foretak i samme konsern		105 496	183 868
Annen rentekostnad		50 311	84 912
Sum finanskostnader		155 807	268 780
Netto finans		609 762	355 688
Ordinært resultat før skattekostnad		1 588 066	1 608 657
Skattekostnad på ordinært resultat	7	188 460	232 262
Ordinært resultat etter skattekostnad		1 399 606	1 376 396
Årsresultat		1 399 606	1 376 396
Årsresultat etter minoritetsinteresser		1 399 606	1 376 396
Totalresultat		1 399 606	1 376 396



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2017	2016
Overføringer og disponeringer			
Konsernbidrag		1 399 606	1 376 396
Sum overføringer og disponeringer		1 399 606	1 376 396



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2017	2016
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	7		
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	2, 8	2 291 108	2 393 228
Sum varige driftsmidler		2 291 108	2 393 228
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	9	6 112 097	6 112 097
Sum finansielle anleggsmidler		6 112 097	6 112 097
Sum anleggsmidler		8 403 205	8 505 325
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Andre fordringer		377 616	378 114
Sum fordringer		377 616	378 114
Investeringer			
Aksjer og andeler i foretak i samme konsern	9	3 288 298	1 942 426
Sum investeringer		3 288 298	1 942 426
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 327 771	1 630 683
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 327 771	1 630 683
Sum omløpsmidler		4 993 685	3 951 224
SUM EIENDELER		13 396 890	12 456 549

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2017	2016
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	3	210 000	210 000
Sum innskutt egenkapital		210 000	210 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		4 420 479	3 820 873
Sum opptjent egenkapital		4 420 479	3 820 873
Sum egenkapital	4	4 630 479	4 030 873
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	7	300 486	390 391
Sum avsetninger for forpliktelser		300 486	390 391
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	5, 8	1 200 000	1 600 000
Sum annen langsiktig gjeld		1 200 000	1 600 000
Sum langsiktig gjeld		1 500 486	1 990 391
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		5 634	4 856
Betalbar skatt	7	278 365	342 757
Skyldige offentlige avgifter		48 551	58 297
Annen kortsiktig gjeld		6 933 374	6 029 374
Sum kortsiktig gjeld		7 265 925	6 435 284
Sum gjeld		8 766 411	8 425 675
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		13 396 890	12 456 549



TOP MAN EIENDOM AS			
Resultatregnskap			
NOTER	DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	2017	2016
	Leieinntekter	1 249 992	1 477 296
	Annen driftsinntekt	0	49 528
	Sum driftsinntekter	1 249 992	1 526 824
2	Ordinær avskrivning	102 120	102 120
6	Annen driftskostnad	169 569	171 734
	Sum driftskostnader	271 689	273 854
	Driftsresultat	978 303	1 252 970
FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER			
	Renteinntekt fra foretak i samme konsern	8 211	689
	Annen renteinntekt	6 329	6 854
	Annen finansinntekt	390 624	403 803
	Verdiøkning av andre finansielle omløpsmidler	360 405	213 122
	Rentekostnad til foretak i samme konsern	-105 496	-183 868
	Annen rentekostnad	-50 311	-84 912
	Netto finansresultat	609 762	355 688
	Ordinært resultat før skattekostnad	1 588 066	1 608 657
7	Skattekostnad på ordinært resultat	-188 460	-232 262
	Ordinært resultat	1 399 606	1 376 396
	ÅRSRESULTAT	1 399 606	1 376 396
OVERFØRINGER			
	Avsatt til annen egenkapital	599 606	-5 423 604
	Foreslått utbytte inklusiv tilleggsutbytte	800 000	6 800 000
	Sum overføringer	1 399 606	1 376 396



TOP MAN EIENDOM AS			
Balanse pr. 31. desember			
NOTER	EIENDELER	2017	2016
	Anleggsmidler		
	Varige driftsmidler		
2, 8	Tomter, bygninger og annen fast eiendom	2 291 108	2 393 228
	Sum varige driftsmidler	2 291 108	2 393 228
9	Investeringer i datterselskap	6 112 097	6 112 097
	Sum finansielle anleggsmidler	6 112 097	6 112 097
	Sum anleggsmidler	8 403 205	8 505 325
	Omløpsmidler		
	Andre kortsiktige fordringer	377 616	378 114
	Sum fordringer	377 616	378 114
	Investeringer		
9	Aksjer	3 288 298	1 942 426
	Sum investeringer	3 288 298	1 942 426
	Bankinnskudd, kontanter o.l.	1 327 771	1 630 683
	Sum omløpsmidler	4 993 685	3 951 224
	SUM EIENDELER	13 396 890	12 456 549



TOP MAN EIENDOM AS			
Balanse pr. 31. desember			
NOTER	GJELD OG EGENKAPITAL	2017	2016
	Egenkapital		
	Innskutt egenkapital		
3	Selskapskapital (2 100 aksjer á kr 100)	210 000	210 000
	Sum innskutt egenkapital	210 000	210 000
	Opptjent egenkapital		
	Annen egenkapital	4 420 479	3 820 873
	Sum opptjent egenkapital	4 420 479	3 820 873
4	Sum egenkapital	4 630 479	4 030 873
	Gjeld		
7	Utsatt skatt	300 486	390 391
	Sum avsetninger for forpliktelser	300 486	390 391
	Annen langsiktig gjeld		
5, 8	Gjeld til kredittinstitusjoner	1 200 000	1 600 000
	Sum annen langsiktig gjeld	1 200 000	1 600 000
	Kortsiktig gjeld		
	Leverandørgjeld	5 634	4 856
7	Betalbar skatt	278 365	342 757
	Skyldige offentlige avgifter	48 551	58 297
	Foreslått utbytte	800 000	800 000
	Annen kortsiktig gjeld	6 133 374	5 229 374
	Sum kortsiktig gjeld	7 265 925	6 435 284
	Sum gjeld	8 766 411	8 425 675
	SUM GJELD OG EGENKAPITAL	13 396 890	12 456 549

Sandnes, 16.04.2018
Styret i TOP MAN EIENDOM AS

Kjell Bjelland
styreleder

Per Bjelland
styremedlem

**TOP MAN EIENDOM AS****Resultatregnskap**

NOTER	DRIFTSINNTEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	2017	2016
	Leieinntekter	1 249 992	1 477 296
	Annen driftsinntekt	0	49 528
	Sum driftsinntekter	1 249 992	1 526 824
2	Ordinær avskrivning	102 120	102 120
6	Annen driftskostnad	169 569	171 734
	Sum driftskostnader	271 689	273 854
	Driftsresultat	978 303	1 252 970
	FINANSINNTEKTER OG FINANSKOSTNADER		
	Renteinntekt fra foretak i samme konsern	8 211	689
	Annen renteinntekt	6 329	6 854
	Annen finansinntekt	390 624	403 803
	Verdiøkning av andre finansielle omløpsmidler	360 405	213 122
	Rentekostnad til foretak i samme konsern	-105 496	-183 868
	Annen rentekostnad	-50 311	-84 912
	Netto finansresultat	609 762	355 688
	Ordinært resultat før skattekostnad	1 588 066	1 608 657
7	Skattekostnad på ordinært resultat	-188 460	-232 262
	Ordinært resultat	1 399 606	1 376 396
	ÅRSRESULTAT	1 399 606	1 376 396
	OVERFØRINGER		
	Avsatt til annen egenkapital	599 606	-5 423 604
	Foreslått utbytte inklusiv tilleggsutbytte	800 000	6 800 000
	Sum overføringer	1 399 606	1 376 396



TOP MAN EIENDOM AS

Balanse pr. 31.desember


NOTER	EIENDELER	2017	2016
	Anleggsmidler		
	Varige driftsmidler		
2, 8	Tomter, bygninger og annen fast eiendom	2 291 108	2 393 228
	Sum varige driftsmidler	2 291 108	2 393 228
9	Investeringer i datterselskap	6 112 097	6 112 097
	Sum finansielle anleggsmidler	6 112 097	6 112 097
	Sum anleggsmidler	8 403 205	8 505 325
	Omløpsmidler		
	Andre kortsiktige fordringer	377 616	378 114
	Sum fordringer	377 616	378 114
	Investeringer		
9	Aksjer	3 288 298	1 942 426
	Sum investeringer	3 288 298	1 942 426
	Bankinnskudd, kontanter o.l.	1 327 771	1 630 683
	Sum omløpsmidler	4 993 685	3 951 224
	SUM EIENDELER	13 396 890	12 456 549



TOP MAN EIENDOM AS

Balanse pr. 31. desember

NOTER	GJELD OG EGENKAPITAL	2017	2016
	Egenkapital		
	Innskutt egenkapital		
3	Selskapskapital (2 100 aksjer á kr 100)	210 000	210 000
	Sum innskutt egenkapital	210 000	210 000
	Opptjent egenkapital		
	Annen egenkapital	4 420 479	3 820 873
	Sum opptjent egenkapital	4 420 479	3 820 873
4	Sum egenkapital	4 630 479	4 030 873
	Gjeld		
7	Utsatt skatt	300 486	390 391
	Sum avsetninger for forpliktelser	300 486	390 391
	Annen langsiktig gjeld		
5, 8	Gjeld til kredittinstitusjoner	1 200 000	1 600 000
	Sum annen langsiktig gjeld	1 200 000	1 600 000
	Kortsiktig gjeld		
	Leverandørgjeld	5 634	4 856
7	Betalbar skatt	278 365	342 757
	Skyldige offentlige avgifter	48 551	58 297
	Foreslått utbytte	800 000	800 000
	Annen kortsiktig gjeld	6 133 374	5 229 374
	Sum kortsiktig gjeld	7 265 925	6 435 284
	Sum gjeld	8 766 411	8 425 675
	SUM GJELD OG EGENKAPITAL	13 396 890	12 456 549

Sandnes, 16.04.2018
Styret i TOP MAN EIENDOM AS
Kjell Bjelland
styreleder
Per Bjelland
styremedlem



Top Man Eiendom AS Noter til regnskapet 2017

Note 1 Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven av 1998 og god regnskapsskikk for små foretak. Regnskapsprinsippene beskrives nedenfor.

Leieinntekter

Inntektsføring av leieinntekter skjer i henhold til leiekontrakter.

Hovedregel for vurdering og klassifisering av eiendeler og gjeld.

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer som skal tilbakebetales innen et år er klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er tilsvarende kriterier lagt til grunn.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet forventes ikke å være forbigående. Langsiktig lån balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Finansielle omløpsmidler vurderes til markedsverdi etter porteføljepriprinsippet.

Skatter

Skattekostnaden sammenstilles med regnskapsmessig resultat før skatt.

Skattekostnaden består av betalbar skatt (skatt på årets direkte skattepliktige inntekt) og endring i netto utsatt skatt. Utsatt skatt og utsatt skattefordel er presentert netto balansen.

Note 2 Varige driftsmidler

	Bygning
Anskaffelseskost 1.1	4 205 213
Tilgang	0
Avgang	0
Anskaffelseskost 31.12	4 205 213
Akkumulerte avskrivninger 31.12	1 914 105
Balanseført verdi pr. 31.12	2 291 108
Årets avskrivninger	102 120
Regnskapsmessig lineæravskrivning	50 år



Top Man Eiendom AS
Noter til regnskapet 2017

Note 3 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjonærene i selskapet pr. 31.12.2017 var:

Aksjonærer		Antall aksjer	Eier og stemmeandel
KAKB 2 AS	Styreformann/Kjell Bjelland	1 050	50,0 %
Per Bjelland	Styremedlem	42	2,0 %
Karen Elisabeth Skorpe		336	16,0 %
Pål Roald Bjelland		336	16,0 %
Silje Bjelland Olsson		336	16,0 %
Sum		2 100	100,0 %

Aksjekapitalen består av 2.100 aksjer pålydende kr. 100,-. Totalt kr. 210.000.

Note 4 Egenkapital

	Aksjekapital	Annen EK	Sum
Egenkapital pr. 01.01.2017	210 000	3 820 873	4 030 873
Avsatt til utbytte		-800 000	-800 000
Årets resultat		1 399 606	1 399 606
Egenkapital pr. 31.12.2017	210 000	4 420 479	4 630 479

Note 5 Annen langsiktig gjeld

Gjeld som forfaller mer enn fem år etter regnskapsårets slutt

	2 017	2 016
Gjeld til kredittinstitusjoner	0	0



Top Man Eiendom AS Noter til regnskapet 2017

Note 6 Lønnskostnader, antall ansatte godtgjørelser med mer

Det har ikke vært ansatte i selskapet i løpet av året.

Ytelser til ledende personer:	Styret
Lønn	0
Pensjonsutgifter	0
Annen godtgjørelse	0

Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

Revisor	2017	2016
Kostnadsført revisjonshonorar eks mva	14 700	14 500
I tillegg kommer honorar for andre tjenester	0	0

Note 7 Skattekostnad

Arets skattekostnad består av:

	2017	2016
Betalbar skatt	278 365	342 757
Endring tidligere års skatter	0	0
Endring utsatt skatt	-89 905	-110 495
Netto skattekostnad	188 460	232 262

Alle midlertidige forskjeller kan utlignes, og dette er gjennomført i beregningen av utsatt skatt.

Utsatt skattefordel	2017	2016	Endring
Netto grunnlag	1 306 461	1 626 630	-320 169
Utsatt skattefordel 24% (2016) og 23 % (2017)	300 486	390 391	-89 905

Note 8 Pantstillelser og garantier m.v.

Bokført gjeld som er sikret ved pant o.l:	2017	2016
Gjeld til kredittinstitusjoner	1 200 000	1 600 000
Bokført verdi av eiendeler stilt som sikkerhet for bokført gjeld		
Bygning	2 291 108	2 393 228



Top Man Eiendom AS
Noter til regnskapet 2017

Note 9 Aksjer, andeler aksjefond og grunnfondsbevis

Anleggsmidler	Antall aksjer	Eierandel	Selskapets egenkap	resultat	Bokført verdi
Top Man Eiendom 2 AS	137	100 %	2 029 519	301 602	6 112 097
Sum					6 112 097

Omløpsmidler	Ansk.kost	Pålydende valuta	Balanseført verdi	Markeds verdi
Aksjer og grunnfondsbevis				
Gjensidige Forsikring ASA	143 954	NOK	504 378	504 378
Sparebank 1 SR-Bank ASA	1 889 293	NOK	2 523 000	2 523 000
Instabank ASA	502 500	NOK	260 920	260 920
SUM	2 535 747		3 288 298	3 288 298



FORUS
REVISJON AS
STATSAUTORISERTE REVISORER

Til generalforsamlingen i **Top Man Eiendom AS**

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Top Man Eiendom AS' årsregnskap som viser et overskudd på kr 1 399 606. 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 (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 og daglig leders ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder (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 intern kontroll 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 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



(2)

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.

Det henvises til <https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger> som inneholder en beskrivelse av revisors oppgaver og plikter.

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.

Forus, 16. april 2018

Forus Revisjon AS


Jan Egil Aase
Statsautorisert revisor