



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2018 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 998 354 803
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: FALBES EIENDOM II AS
Forretningsadresse: Oslo gate 15
0192 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2018 - 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, 07.09.2020



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2018	2017
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		2 102 540	2 048 730
Sum inntekter		2 102 540	2 048 730
Kostnader			
Annen driftskostnad	3	454 753	454 423
Sum kostnader		454 753	454 423
Driftsresultat		1 647 787	1 594 307
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		4 302	7 339
Sum finansinntekter		4 302	7 339
Rentekostnad til foretak i samme konsern	7	893 586	823 601
Sum finanskostnader		893 586	823 601
Netto finans		-889 284	-816 262
Ordinært resultat før skattekostnad		758 503	778 045
Skattekostnad på ordinært resultat	4	174 456	186 954
Ordinært resultat etter skattekostnad		584 047	591 091
Årsresultat		584 047	591 091
Årsresultat etter minoritetsinteresser		584 047	591 091
Totalresultat		584 047	591 091
Overføringer og disponeringer			
Konsernbidrag		584 047	592 021
Overføringer til/fra annen egenkapital			-930
Sum overføringer og disponeringer	10	584 047	591 091



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2018	2017
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	5, 6	27 873 380	27 873 380
Sum varige driftsmidler		27 873 380	27 873 380
Sum anleggsmidler		27 873 380	27 873 380
Omløpsmidler			
Varer			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	8	849 929	560 272
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		849 929	560 272
Sum omløpsmidler		849 929	560 272
SUM EIENDELER		28 723 309	28 433 652
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	9	400 000	400 000
Overkurs		2 600 000	2 600 000
Sum innskutt egenkapital		3 000 000	3 000 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		906 095	906 095
Sum opptjent egenkapital		906 095	906 095
Sum egenkapital	10	3 906 095	3 906 095



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2018	2017
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Øvrig langsiktig gjeld	7	23 946 713	23 657 351
Sum annen langsiktig gjeld		23 946 713	23 657 351
Sum langsiktig gjeld		23 946 713	23 657 351
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld			12 466
Betalbar skatt	4		
Annen kortsiktig gjeld		870 501	857 740
Sum kortsiktig gjeld		870 501	870 206
Sum gjeld		24 817 214	24 527 557
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		28 723 309	28 433 652



Falbes Eiendom II AS

Resultatregnskap

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2018	2017
Leieinntekter		2 102 540	2 048 730
Sum driftsinntekter		2 102 540	2 048 730
Annen driftskostnad	3	454 753	454 423
Sum driftskostnader		454 753	454 423
Driftsresultat		1 647 787	1 594 307
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		4 302	7 339
Rentekostnad til foretak i samme konsern	7	893 586	823 601
Resultat av finansposter		-889 284	-816 262
Resultat før skattekostnad		758 503	778 045
Skattekostnad	4	174 456	186 954
Årsresultat		584 047	591 091
Overføringer			
Avsatt konsernbidrag		584 047	592 021
Overført fra annen egenkapital		0	930
Sum overføringer	10	584 047	591 091



Falbes Eiendom II AS


Balanse

Egenkapital og gjeld	Note	2018	2017
Egenkapital			
innskutt egenkapital			
Aksjekapital	9	400 000	400 000
Overkurs		2 600 000	2 600 000
Sum innskutt egenkapital		3 000 000	3 000 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		906 095	906 095
Sum opptjent egenkapital		906 095	906 095
Sum egenkapital	10	3 906 095	3 906 095
Gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Konserngjeld	7	23 946 713	23 657 351
Sum annen langsiktig gjeld		23 946 713	23 657 351
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		0	12 466
Annen kortsiktig gjeld		111 998	78 766
Konsernbidrag		758 503	778 974
Sum kortsiktig gjeld		870 501	870 206
Sum gjeld		24 817 214	24 527 557
Sum egenkapital og gjeld		28 723 309	28 433 652

Oslo, 22.03.2019
Styret i Falbes Eiendom II AS


Edvard Harald Bakkejord
styreleder


Sindre Bakkejord
styremedlem


Erik Bakkejord
styremedlem


Nicolai Klever
styremedlem



Falbes Eiendom II 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 reverseres eller kan reversere i samme periode er utlignet og nettoført.

Utsatt skattefordel på netto skattereduserende forskjeller som ikke er utlignet og 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 poster som normalt 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 å ikke være forbigående. Gjenvinnbart beløp er det høyeste av netto salgsverdi 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 balanseføres 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 II 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 23 640 i ordinært revisjonshonorar og kr 0 vedrørende andre tjenester levert av revisor. Beløpet er inkl. mva.

Note 4 Skatt

Årets skattekostnad består av:

	2018	2017
Betalbar skatt	174 456	186 954
Endring i utsatt skatt	0	0
Årets skattekostnad	174 456	186 954

Beregning av årets skattegrunnlag:

	2018	2017
Resultat før skattekostnad	758 503	778 045
Permanente forskjeller	0	930
Endring i midlertidige forskjeller	0	0
Ytet konsemdrag	-758 503	-778 975
Årets skattegrunnlag	0	0

Note 5 Varige driftsmidler

Varige driftsmidler

	Bolig
Anskaffelseskost pr. 01.01	27 873 380
Tilgang kjøpte driftsmidler	0
Avgang solgte driftsmidler	0
Anskaffelseskost pr. 31.12	27 873 380
Balanseført verdi 31.12	27 873 380

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 27 873 380



Falbes Eiendom II AS

Noter 2018

Note 7 Mellomværende med selskap i samme konsern og tilknyttet selskap

Gjeld	2018	2017
Gjeld til foretak i samme konsern	23 946 713	23 657 351

Konseminterne lån forrentes med 3,75%. Totale rentekostnader for 2018 var på kr 893 586

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 II AS

Note 10 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen EK	Sum
Egenkapital pr. 01.01	400 000	2 600 000	906 095	3 906 095
Årets resultat			584 047	584 047
Avgitt konsemsbidrag			-584 047	-584 047
Egenkapital pr. 31.12	400 000	2 600 000	906 095	3 906 095



RSM

RSM Norge AS

Til generalforsamlingen i Falbes Eiendom II 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

www.rsmnorge.no

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Falbes Eiendom II AS' årsregnskap som viser et overskudd på kr 584 047. 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 rettvise 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 rettvise 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. Betyggende 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 AS is a member of the RSM network and trades as RSM. RSM is the trading name used by the members of the RSM network. Each member of the RSM network is an independent accounting and consulting firm which practices in its own right. The RSM network is not itself a separate legal entity in any jurisdiction.

RSM Norge AS er medlem av/ is a member of Den norske Revisorforening.



Revisors beretning 2018 for Falbes Eiendom II 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