



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2019 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2019 - 31.12.2019

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: 29.05.2020

Grunnlag for avgivelse

År 2019: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2018: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2019

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, 19.08.2021



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2019	2018
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekter		2 227 549	2 320 079
Sum inntekter		2 227 549	2 320 079
Kostnader			
Annen driftskostnad	3	708 759	454 458
Sum kostnader		708 759	454 458
Driftsresultat		1 518 790	1 865 621
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		18 844	5 017
Sum finansinntekter		18 844	5 017
Rentekostnad til foretak i samme konsern	7	859 809	893 367
Sum finanskostnader		859 809	893 367
Netto finans		-840 965	-888 350
Ordinært resultat før skattekostnad		677 825	977 271
Skattekostnad	4	149 122	224 772
Ordinært resultat etter skattekostnad		528 703	752 499
Årsresultat		528 703	752 499
Årsresultat etter minoritetsinteresser		528 703	752 499
Totalresultat		528 703	752 499
Overføringer og disponeringer			
Konsernbidrag		528 703	752 499
Avsatt til annen egenkapital			
Sum overføringer og disponeringer	10	528 703	752 499



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2019	2018
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. 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 o.l.	8	2 525 504	853 656
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 525 504	853 656
Sum omløpsmidler		2 525 504	853 656
SUM EIENDELER		30 001 769	28 329 921
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
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



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2019	2018
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Konserngjeld	7	24 529 434	23 669 625
Sum annen langsiktig gjeld		24 529 434	23 669 625
Sum langsiktig gjeld		24 529 434	23 669 625
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		7 197	1 681
Betalbar skatt	4		
Kortsiktig konserngjeld	7	1 198 619	
Annen kortsiktig gjeld		86 918	179 568
Konsernbidrag	7	677 825	977 271
Sum kortsiktig gjeld		1 970 559	1 158 520
Sum gjeld		26 499 993	24 828 145
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		30 001 769	28 329 921



RSM Norge AS

Til generalforsamlingen i Falbes Eiendom I AS

Filipstad Brygge 1, 0252 Oslo
Pb 1312 Vika, 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 I AS' årsregnskap som viser et overskudd på kr 528 703. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2019, 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 2019, 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. 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 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 2019 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, 24. mars 2020
RSM Norge AS

Gro Aune
Statsautorisert revisor



Falbes Eiendom I AS

Resultatregnskap

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2019	2018
Leieinntekter		2 227 549	2 320 079
Sum driftsinntekter		2 227 549	2 320 079
Annen driftskostnad	3	708 759	454 458
Sum driftskostnader		708 759	454 458
Driftsresultat		1 518 790	1 865 621
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		18 844	5 017
Rentekostnad til foretak i samme konsern	7	859 809	893 367
Resultat av finansposter		-840 965	-888 350
Resultat før skattekostnad		677 825	977 271
Skattekostnad	4	149 122	224 772
Årsresultat		528 703	752 499
Overføringer			
Avsatt konsernbidrag		528 703	752 499
Sum overføringer	10	528 703	752 499

Pemneo Dokumentnøkkel: K7T8C-LMCHK-NYIDH-G7GUB-7205E-3100Q



Falbes Eiendom I AS

Balanse

Eiendeler	Note	2019	2018
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. 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			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	8	2 525 504	853 656
Sum omløpsmidler		2 525 504	853 656
Sum eiendeler		30 001 769	28 329 921

Pemso Dokumentnøkkel: K7T8C-LMCHK-NYIDH-G7GUB-7205E-3100Q



Falbes Eiendom I AS

Balanse

Egenkapital og gjeld	Note	2019	2018
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	24 529 434	23 669 625
Sum annen langsiktig gjeld		24 529 434	23 669 625
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		7 197	1 681
Annen kortsiktig gjeld		86 918	179 568
Konsernbidrag	7	677 825	977 271
Kortsiktig gjeld til selskap i samme konsern	7	1 198 619	0
Sum kortsiktig gjeld		1 970 559	1 158 520
Sum gjeld		26 499 993	24 828 145
Sum egenkapital og gjeld		30 001 769	28 329 921

Oslo, 20.03.2020
Styret i Falbes Eiendom I AS

Edvard Harald Bakkejord
styreleder

Erik Bakkejord
styremedlem

Sindre Bakkejord
styremedlem

Nicolai Klever
styremedlem



Falbes Eiendom I AS

Noter 2019

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 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 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 2019

Note 2 Ansatte og 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 styret og revisor

Styre har ikke mottatt godtgjørelse for sitt arbeid.

Det er i 2019 kostnadsført kr 20 375 i ordinært revisjonshonorar og kr 15 625 vedrørende andre tjenester levert av revisor. Beløpet er inkl. mva.

Note 4 Skatt

Årets skattekostnad består av:

	2019	2018
Betalbar skatt	149 122	224 772
Årets skattekostnad	149 122	224 772

Beregning av årets skattegrunnlag:

	2019	2018
Resultat før skattekostnad	677 825	977 271
Årets skattegrunnlag	677 825	977 271

Betalbar skatt i balansen:

	2019	2018
Betalbar skatt	149 122	224 772
Betalbar skatt avgitt konsernbidrag	-149 122	-224 772
Betalbar skatt i balansen	0	0

Selskapet har ingen midlertidige forskjeller.

Note 5 Varige driftsmidler

Varige driftsmidler

	Bolig
Anskaffelseskost pr. 01.01	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.

Pennco Dokumentnøkkel: K7T8C-LMCHK-NYIDH-G7GUG-7205E-310QQ



Falbes Eiendom I AS

Noter 2019

Note 6 Pant og garantier

Eiendommen er pantsatt for bankgjeld i favør av Tellus Eiendom AS. Pantet er på kr 49 mill. Bokført verdi av pantsatt anleggsmidler var 31.12.2019 kr 27 476 265

Note 7 Mellomværende med selskap i samme konsern

Langsiktig gjeld	2019	2018
Gjeld til foretak i samme konsern	24 529 434	23 669 625

Konserninterne lån forrentes med 3,50%. Totale rentekostnader for 2019 var på kr 859 809

Kortsiktig gjeld	2019	2018
Gjeld til foretak i samme konsern	1 198 619	0
Avgitt konsernbidrag	677 825	977 271

All gjeld er til morselskapet, Tellus Eiendom AS. Kortsiktig gjeld renteberegnes ikke.

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.

Aksjonær	Aksjer	Eierandel
Tellus Eiendom AS	4 000	100 %
Totalt antall aksjer	4 000	100 %

Styrets leder, Edvard H. Bakkejord med familie, eier indirekte 100 % av aksjene i Falbes Eiendom I AS gjennom holdingselskap.

Note 10 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen EK	Sum
Egenkapital pr. 01.01	400 000	2 591 772	510 004	3 501 776
Årets resultat			528 703	528 703
Avgitt konsernbidrag			-528 703	-528 703
Egenkapital pr. 31.12	400 000	2 591 772	510 004	3 501 776

Penneco Dokumentnøkkel: K7T8C-LMCHK-NYIDH-G7GU8-7205E-310QQ



PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur".
De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Nicolai Klever

Styremedlem

Serienummer: 9578-5999-4-1250527

IP: 77.18.xxx.xxx

2020-03-20 14:29:32Z



Edvard Harald Bakkejord

Styreleder

På vegne av: Tellus

Serienummer: 9578-5994-4-628289

IP: 188.95.xxx.xxx

2020-03-24 13:43:15Z



Erik Bakkejord

Styremedlem

Serienummer: 9578-5999-4-1146456

IP: 77.18.xxx.xxx

2020-03-24 17:30:43Z



Sindre Bakkejord

Styremedlem

Serienummer: 9578-5994-4-522294

IP: 81.166.xxx.xxx

2020-03-24 18:34:27Z



Penneo Dokumentnøkkel: K7T8C-LMCHK-NYIDH-G7GUB-7205E-310QQ

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validate>