



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2017 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 917 676 976  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: VAAGSBYEN NÆRINGSUTLEIE 2 AS  
Forretningsadresse: Kjøita 40  
4630 KRISTIANSAND S

### 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: Steinar Paulsen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 20.03.2018

### 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, 14.09.2019



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2017	2016
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Kostnader</b>			
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	2	24 545	
Annen driftskostnad	7	147 866	26 338
<b>Sum kostnader</b>		<b>172 411</b>	<b>26 338</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-172 411</b>	<b>-26 338</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		525	744
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>525</b>	<b>744</b>
Rentekostnad til foretak i samme konsern		114 948	2 772
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>114 948</b>	<b>2 772</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-114 423</b>	<b>-2 028</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-286 834</b>	<b>-28 366</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	5	-65 688	-6 808
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-221 146</b>	<b>-21 558</b>
<b>Årsresultat</b>	1	<b>-221 146</b>	<b>-21 558</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>-221 146</b>	<b>-21 558</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-221 146</b>	<b>-21 558</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Udekket tap		-221 146	-21 558
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-221 146</b>	<b>-21 558</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2017	2016
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	5	72 496	6 808
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>72 496</b>	<b>6 808</b>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	2	23 109 111	7 195 598
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>23 109 111</b>	<b>7 195 598</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>23 181 607</b>	<b>7 202 406</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>23 181 607</b>	<b>7 202 406</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Selskapskapital	1, 4	1 000 000	1 000 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>1 000 000</b>	<b>1 000 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap	1, 4	242 704	21 558
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-242 704</b>	<b>-21 558</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>757 296</b>	<b>978 442</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Gjeld til kredittinstitusjoner	8	16 863 131	3 505 449
Leverandørgjeld	9	38 375	1 090 271
Kortsiktig konserngjeld	9	4 200 489	1 619 044
Annen kortsiktig gjeld		1 322 316	9 200
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>22 424 311</b>	<b>6 223 964</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>22 424 311</b>	<b>6 223 964</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>23 181 607</b>	<b>7 202 406</b>



<b>Resultatregnskap</b>				
<b>Vaagsbyen Næringsutleie 2 AS</b>				
<b>Driftsinntekter og driftskostnader</b>	<b>Note</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>	
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	2	24 545	0	
Annen driftskostnad	7	147 866	26 338	
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>172 411</b>	<b>26 338</b>	
<b>Driftsresultat</b>		<b>-172 411</b>	<b>-26 338</b>	
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>				
Annen renteinntekt		525	744	
Rentekostnad til foretak i samme konsern		114 948	2 772	
<b>Resultat av finansposter</b>		<b>-114 423</b>	<b>-2 028</b>	
Ordinært resultat før skattekostnad		-286 834	-28 366	
Skattekostnad på ordinært resultat	5	-65 688	-6 808	
<b>Ordinært resultat</b>		<b>-221 146</b>	<b>-21 558</b>	
<b>Årsresultat</b>	<b>1</b>	<b>-221 146</b>	<b>-21 558</b>	
<b>Overføringer</b>				
Overført til udekket tap		221 146	21 558	
<b>Sum overføringer</b>		<b>-221 146</b>	<b>-21 558</b>	



<b>Balanse</b>			
<b>Vaagsbyen Næringsutleie 2 AS</b>			
<b>Eiendeler</b>	<b>Note</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	5	72 496	6 808
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>72 496</b>	<b>6 808</b>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	2	23 109 111	7 195 598
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>23 109 111</b>	<b>7 195 598</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>23 181 607</b>	<b>7 202 406</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>23 181 607</b>	<b>7 202 406</b>



<b>Balanse</b>			
<b>Vaagsbyen Næringsutleie 2 AS</b>			
<b>Egenkapital og gjeld</b>	<b>Note</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	1, 4	1 000 000	1 000 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>1 000 000</b>	<b>1 000 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap	1, 4	-242 704	-21 558
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-242 704</b>	<b>-21 558</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>757 296</b>	<b>978 442</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	8	16 863 131	3 505 449
Leverandørgjeld	9	38 375	1 090 271
Konserngjeld	9	4 200 489	1 619 044
Annen kortsiktig gjeld		1 322 316	9 200
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>22 424 311</b>	<b>6 223 964</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>22 424 311</b>	<b>6 223 964</b>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b>23 181 607</b>	<b>7 202 406</b>

Kristiansand, 20.03.2018  
Styret i Vaagsbyen Næringsutleie 2 AS

 Steinar Paulsen styreleder	 Oddvar Omål styremedlem	 Rune Berntsen styremedlem
--	---	---

Vaagsbyen Næringsutleie 2 AS Side 2



Vaagsbyen Næringsutleie 2 AS

Noter til regnskapet for 2017

## Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak. Periodiseringer følger reglene for øvrige foretak.

### Driftsinntekter

Leieinntekter inntektsføres etterhvert som de er opptjent. Tjenester inntektsføres etterhvert som de leveres. Felleskostnader som faktureres leietakerne inngår i leieinntekt og i annen driftskostnad.

### Omløpsmidler/Kortsiktig gjeld

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen et år etter balansedagen, samt poster som knytter seg til omsetningen. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og antatt virkelig verdi.

### Anleggsmidler/Langsiktig gjeld

Anleggsmidler er eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Langsiktig gjeld er gjeld som forfaller senere enn et år etter transaksjonsdagen. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost.

Varige driftsmidler består av tomt og aktiverte byggekostnader inkl. aktivert byggelånsrente.

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets økonomiske levetid. Direkt vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet. Anleggsmidlene nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående.

### Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende.

### Skatt

Skattekostnaden i regnskapet 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 utunderskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet og skattevirkningene er beregnet på nettogrunnlaget.

## Note 1 Egenkapital

	Aksje- kapital	Udekket tap	Sum
Egenkapital 01.01.2017	1 000 000	-21 558	978 442
Årets resultat	0	-221 146	-221 146
<b>Egenkapital pr. 31.12.17</b>	<b>1 000 000</b>	<b>-242 704</b>	<b>757 296</b>

## Note 2 Tomter, bygninger og annen fast eiendom

	Bygg under utførelse	Tomter	Forretnings- bygg	Teknisk installasjon	Totalt
Anskaffelseskost 01.01	5 949 998	1 245 600			7 195 598
Tilgang	15 938 058		2 618 557	673 733	19 230 348
Avgang	-3 292 290				-3 292 290
Anskaffelseskost 31.12	18 595 766	1 245 600	2 618 557	673 733	23 133 656
Akkumulerte av-og nedskrivning 01.01					
Årets avskrivninger			-13 445	-11 100	-24 545
Årets nedskrivninger					
Akkumulerte av-og nedskrivning 31.12		0	-13 445	-11 100	-24 545
<b>Bokførtverdi 31.12.</b>	<b>18 595 766</b>	<b>1 245 600</b>	<b>2 605 112</b>	<b>662 633</b>	<b>23 109 111</b>
Avskrivningssatser	0 %	0 %	2 %	10 %	

Varige driftsmidler består av næringslokaler i Kirsten Flagstadsvei i Kristiansand. Næringslokalene er oppført i tråd med reguleringsbestemmelser.



## Note 3 Fordringer og gjeld

	2017	2016
Fordringer med forfall senere enn et år	0	0
Langsiktig gjeld med forfall senere enn 5 år	0	0

## Note 4 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen består av 1.000 aksjer a kr 1.000,-. Det foreligger ingen opsjoner eller andre rettigheter knyttet til selskapets aksjer.

Aksjonærer pr 31.12.2017:

	Pålydende	Aksjer	Eierandel	Stemmeandel
Kruse Smith Eiendom AS	1 000	1 000	100 %	100 %
Sum		1 000	100 %	100 %

Alle aksjer har like rettigheter.

Styremedlemmene Steinar Paulsen, Oddvar Omdal og Rune Berntsen eier inndirekte aksjer i selskapet gjennom sine eierandeler i Kruse Smith Eiendom AS.

Regnskapet inngår i konsernregnskapet til Kruse Smith AS. Dette kan fås utlevert fra selskapets kontrore i Kristiansand.

## Note 5 Skattekostnad

<b>Årets skattekostnad består av:</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Resultat før skatt	-286 834	-28 366
Permanente forskjeller	0	0
Endring i midlertidige forskjeller	-424 029	0
Endring underskudd til fremføring	0	0
Fisjonsføring	0	0
<b>Årets skattegrunnlag</b>	<b>-710 863</b>	<b>-28 366</b>
Betalbar skatt	0	0
Endring utsatt skatt	-68 840	-7 092
Effekt av endret skattesats	3 152	284
<b>Netto skattekostnad</b>	<b>-65 688</b>	<b>-6 808</b>
<b>Utsatt skatt/skattefordel</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Driftsmidler	424 029	0
<b>Netto midlertidlige forskjeller</b>	<b>424 029</b>	<b>0</b>
Underskudd til fremføring	-739 229	-28 366
<b>Grunnlag for utsatt skatt/-skattefordel</b>	<b>-315 200</b>	<b>-28 366</b>
Utsatt skattefordel (23%/24%)	-72 496	-6 808
Herav ikke balanseført utsatt skattefordel	0	0
<b>Utsatt skattefordel 23%/24%</b>	<b>-72 496</b>	<b>-6 808</b>

## Note 6 Bundne midler

	2017	2016
Herav bundne bankinnskudd	0	0



Vaagsbyen Næringsutleie 2 AS

Noter til regnskapet for 2017

## Note 7 Lønnskostnader, antall ansatte, godtgjørelse, lån til ansatte m.v.

Selskapet har ingen ansatte, og dermed ingen lønnskostnader. Selskapet har ikke plikt til tegning av tjenstepensjon. Det er ikke utbetalt styrehonorar eller annen godtgjørelse til selskapets ledelse.

Kostnadsført godtgjørelse til revisor	2017	2016
Lovpålagt revisjon (inkl. teknisk bistand med årsregnskap)	13 500	12 000
Andre attestasjonstjenester	0	0
Skatterådgivning (inkl. teknisk bistand med ligningspapirer)	4 500	0
Annen bistand	0	0
<b>Sum godtgjørelse til revisor inkl mva</b>	<b>18 000</b>	<b>12 000</b>

Honorar til samarbeidende advokatfirma inkl mva

- -

Revisor er fravalgt i 2017.

## Note 8 Pantstillelse og garantier m.v

Gjeld til kredittinstitusjoner består av et byggelån på kr 14.417.047 og en kassakreditt på kr 2.446.084 til sammen kr 16.863.131. Begge lånene står klassifisert som kortsiktig gjeld pr 31.12.2017. Sikkerhetsstillelse for lånet er pant i næringslokalene

Bokført verdi av eiendeler stilt som sikkerhet :

	2017	2016
Varige driftsmidler	23 109 111	7 195 598
<b>Sum</b>	<b>23 109 111</b>	<b>7 195 598</b>

## Note 9 Mellomværende med konsernselskaper

Leverandørgjeld	2017	2016
Kruse Smith Entreprenør AS	15 250	1 075 271
Kruse Smith Eiendom AS	23 125	0
<b>Sum</b>	<b>38 375</b>	<b>1 075 271</b>

Kortsiktig konserngjeld	2017	2016
Vaagsbyen Bolig AS	384 647	373 444
Vaagsbyen Næringsutleie AS	519 842	1 245 600
Kruse Smith Eiendom AS	3 296 000	0
<b>Sum</b>	<b>4 200 489</b>	<b>1 619 044</b>