



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2017 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 913 855 167  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: VØYENSVINGEN 2 AS  
Forretningsadresse: Stensberggata 27  
0170 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: Kai Sjøvold  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 28.02.2018

### 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, 13.06.2019



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2017	2016
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt	2	2 241 581	2 536 885
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 241 581</b>	<b>2 536 885</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>2 241 581</b>	<b>2 536 885</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt på investering i datterselskap og tilknyttet selskap			90
<b>Sum finansinntekter</b>			<b>90</b>
Rentekostnad til foretak i samme konsern		1 461 383	1 729 516
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>1 461 383</b>	<b>1 729 516</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-1 461 383</b>	<b>-1 729 426</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>780 198</b>	<b>807 459</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	6	186 894	209 194
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>593 304</b>	<b>598 265</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>593 304</b>	<b>598 265</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>593 304</b>	<b>598 265</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>593 304</b>	<b>598 265</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Konsernbidrag		9 008	
Udekket tap			598 265
Overføringer til/fra annen egenkapital		584 296	
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>593 304</b>	<b>598 265</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2017	2016
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	6		175 905
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>			<b>175 905</b>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	4, 5	58 352 829	57 545 138
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>58 352 829</b>	<b>57 545 138</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>58 352 829</b>	<b>57 721 043</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>58 352 829</b>	<b>57 721 043</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Selskapskapital	7	100 000	100 000
Annen innskutt egenkapital		1 334	1 334
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>101 334</b>	<b>101 334</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		27 263	
Udekket tap			557 033
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>27 263</b>	<b>-557 033</b>
<b>Sum egenkapital</b>	8	<b>128 597</b>	<b>-455 699</b>
<b>Gjeld</b>			



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt		8 144	
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>8 144</b>	
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Øvrig langsiktig gjeld	5	58 216 088	58 176 742
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>58 216 088</b>	<b>58 176 742</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>58 224 232</b>	<b>58 176 742</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>58 224 232</b>	<b>58 176 742</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>58 352 829</b>	<b>57 721 043</b>



# Årsregnskap

2017

Vøyensvingen 2 AS

Org.nr.:913 855 167


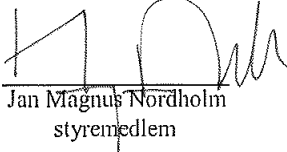



<b>Resultatregnskap</b>			
Vøyensvingen 2 AS			
<b>Driftsinntekter og driftskostnader</b>	Note	2017	2016
Leieinntekt	2	2 241 581	2 536 885
<b>Sum driftsinntekter</b>		<u>2 241 581</u>	<u>2 536 885</u>
<b>Driftsresultat</b>		<u>2 241 581</u>	<u>2 536 885</u>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt på investering i annet foretak i samme konsern		0	90
Rentekostnad til foretak i samme konsern		1 461 383	1 729 516
<b>Resultat av finansposter</b>		<u>-1 461 383</u>	<u>-1 729 426</u>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>780 198</b>	<b>807 459</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	6	186 894	209 194
<b>Ordinært resultat</b>		<u>593 304</u>	<u>598 265</u>
<b>Årsresultat</b>		<u>593 304</u>	<u>598 265</u>
<b>Overføringer</b>			
Avsatt til dekning av tidligere udekket tap		0	598 265
Avsatt konsernbidrag		9 008	0
Avsatt til annen egenkapital		584 296	0
<b>Sum overføringer</b>		<u>593 304</u>	<u>598 265</u>



<b>Balanse</b>			
Vøyensvingen 2 AS			
<b>EIENDELER</b>	<b>Note</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	6	<u>0</u>	<u>175 905</u>
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<u><b>0</b></u>	<u><b>175 905</b></u>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	4, 5	<u>58 352 829</u>	<u>57 545 138</u>
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<u><b>58 352 829</b></u>	<u><b>57 545 138</b></u>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<u><b>58 352 829</b></u>	<u><b>57 721 043</b></u>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Sum eiendeler</b>		<u><b>58 352 829</b></u>	<u><b>57 721 043</b></u>



<b>Balanse</b>			
Vøyensvingen 2 AS			
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>	Note	2017	2016
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	7	100 000	100 000
Annen innskutt egenkapital		1 334	1 334
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>101 334</b>	<b>101 334</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		27 263	0
Udekket tap		0	-557 033
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>27 263</b>	<b>-557 033</b>
<b>Sum egenkapital</b>	8	<b>128 597</b>	<b>-455 699</b>
<b>Gjeld</b>			
Utsatt skatt		8 144	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Øvrig langsiktig gjeld	5	58 204 235	58 176 742
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>58 204 235</b>	<b>58 176 742</b>
Annen kortsiktig gjeld		11 853	0
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>11 853</b>	<b>0</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>58 224 232</b>	<b>58 176 742</b>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b>58 352 829</b>	<b>57 721 043</b>
Oslo, 28.02.2018			
Styret i Vøyensvingen 2 AS			
			
Lars Patrik Hall styreleder	Jan Magnus Nordholm styremedlem	Kai Sjøvold styremedlem/daglig leder	
Vøyensvingen 2 AS		Side 4	



## Noter 2017

### Vøyensvingen 2 AS

#### Note 1 Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven. Det er utarbeidet etter norske regnskapsstandarder. Unntaksregler for små foretak er benyttet for utarbeidelse av årsberetning og kontantstrømoppstilling

#### Driftsinntekter og kostnader

Inntektsføring skjer etter opptjeningsprinsippet som normalt vil være leveringstidspunktet for varer og tjenester. Kostnader medtas etter sammenstillingsprinsippet, dvs. at kostnader medtas i samme periode som tilhørende inntekter inntektsføres.

#### 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 uansett klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er analoge kriterier lagt til grunn.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet forventes ikke å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

Enkelte poster er vurdert etter andre regler. Postene det gjelder vil være blant de postene som omhandles nedenfor.

#### Varige driftsmidler

Varige driftsmidler avskrives over forventet økonomisk levetid. Avskrivningene er som hovedregel fordelt lineært over antatt økonomisk levetid.

Boligeiendommer som anses å ha en åpenbar høyere verdi enn bokført er ikke avskrevet, jfr egen note om varige driftsmidler.

#### 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. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

#### Skatt

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. Utsatt skatt på merverdier i forbindelse med oppkjøp av datterselskap blir ikke utlignet.

#### Konsern



## Noter 2017

### Vøyensvingen 2 AS

Selskapet er datterselskap i Fredensborgkonsernet. Konsernregnskap utarbeides av Heimstaden AB

#### Note 2 Leieinntekter

Utleie av selskapets eiendom skjer via søsterselskapet Fredensborg Norge AS gjennom en barehouse-avtale.

#### Note 3 Lønnskostnader, antall ansatte, godtgjørelser, lån til ansatte m.m.

Det er ingen ansatte i selskapet og det er ikke utbetalt godtgjørelse til selskapets tillitsvalgte eller styret. Daglig leder og styret lønnes fra annet konsernselskap.

#### Obligatorisk tjenstepensjon

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

#### Revisor

Revisjonshonorar inngår som endel av barehouse-avtalen. Revisjonshonorar er belastet Fredensborg Norge og allokert ut som en del av internleien til selskapet i henhold til selskapets barehouse avtale med Fredensborg Norge.

#### Note 4 Anleggsmidler

	Goodwill	Bygninger og tomter	Maskiner og anlegg
Anskaffelseskost pr. 01.01.17		57 545 138	
+ Tilgang kjøpte anleggsmidler		807 691	
= Anskaffelseskost 31.12.17	0	58 352 829	0
= Bokført verdi 31.12.17	0	58 352 829	0



## Noter 2017

### Vøyensvingen 2 AS

	Driftsløsøre, inventar ol.	Sum
Anskaffelseskost pr. 01.01.17		57 545 138
+ Tilgang kjøpte anleggsmidler		807 691
= Anskaffelseskost 31.12.17	0	58 352 829
= Bokført verdi 31.12.17	0	58 352 829

#### Note 5 Konsernmellomværende og pantheftelser

Fordringer og gjeld til konsernselskaper inngår med følgende beløp i regnskapspostene:

Gjeld	2017	2016
Gjeld konsernselskap	58 204 235	58 176 742
Konsernbidrag	-11 853	
Sum gjeld	58 192 382	58 176 742

Fordring	2017	2016
Fordring konsernselskap	0	0
Sum gjeld	0	0

Eiendommen er stillet som sikkerhet for felles konserngjeld.  
Bokført verdi av eiendeler stillet som pant er bygninger kr 58 352 829,-.



## Noter 2017

### Vøyensvingen 2 AS

#### Note 6 Skatt

Årets skattekostnad	2017	2016
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	2 845	0
Endring i utsatt skatt	184 049	209 194
<b>Skattekostnad ordinært resultat</b>	<b>186 894</b>	<b>209 194</b>
Skattepliktig inntekt:		
Ordinært resultat før skatt	780 198	807 459
Permanente forskjeller	0	0
Endring i midlertidige forskjeller	-35 407	0
Avgitt konsernbidrag	-11 853	0
Anvendelse av fremførbart underskudd	-732 938	-807 459
<b>Skattepliktig inntekt</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	2 845	0
Betalbar skatt på avgitt konsernbidrag	-2 845	0
<b>Sum betalbar skatt i balansen</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Skatteeffekten av midlertidige forskjeller og underskudd til fremføring som har gitt opphav til utsatt skatt og utsatte skattefordeler, spesifisert på typer av midlertidige forskjeller:

	2017	2016	Endring
Varige driftsmidler	35 407	0	-35 407
<b>Sum</b>	<b>35 407</b>	<b>0</b>	<b>-35 407</b>
Akkumulert fremførbart underskudd	0	-732 938	-732 938
<b>Grunnlag for beregning av utsatt skatt</b>	<b>35 407</b>	<b>-732 938</b>	<b>-768 345</b>
<b>Utsatt skatt / skattefordel (23 % / 24 %)</b>	<b>8 144</b>	<b>-175 905</b>	<b>-184 049</b>



## Noter 2017

### Vøyensvingen 2 AS

#### Note 7 Aksjonærer

Aksjekapitalen i Vøyensvingen 2 AS pr. 31.12 består av:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	1 000	100,00	100 000
<b>Sum</b>	<b>1 000</b>		<b>100 000</b>

#### Eierstruktur

De største aksjonærene i % pr. 31.12 var:

	Ordinære	Eierandel	Stemmeandel
Heimstaden Bostad Invest 10 AS	1 000	100,0	100,0
<b>Totalt antall aksjer</b>	<b>1 000</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>

#### Note 8 Egenkapitalendring

	Aksjekapital	Annen innskutt EK	Udekket tap	Sum
Egenkapital 1.1.	100 000	1 334	-557 033	-455 699
+/- Årets resultat			593 304	593 304
- Avgitt konsernbidrag			-9 008	-9 008
<b>Egenkapital 31.12.</b>	<b>100 000</b>	<b>1 334</b>	<b>27 263</b>	<b>128 597</b>

Forutsetningen om fortsatt drift er oppfylt og legges til grunn for årsregnskapet



Statsautoriserte revisorer  
Ernst & Young AS

Dronning Eufemias gate 6, NO-0191 Oslo  
Postboks 1156 Sentrum, NO-0107 Oslo

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA  
Tlf: +47 24 00 24 00

www.ey.no  
Medlemmer av Den norske revisorforening

## UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Vøyensvingen 2 AS

### Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

#### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Vøyensvingen 2 AS som består av balanse per 31. desember 2017, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og en beskrivelse av vesentlige anvendte regnskapsprinsipper og andre noteopplysninger.

Etter vår mening er 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 avsnittet *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av selskapet i samsvar med de relevante etiske kravene i Norge knyttet til revisjon slik det kreves i lov og forskrift. Vi har også overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

#### Ledelsens 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 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 med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvike selskapet eller legge ned virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

#### 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 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. Feilinformasjon kan skyldes misligheter eller feil og er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av 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 årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere 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 feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll;
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen 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;



- vurderer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige;
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil om selskapets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det foreligger vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet. Hvis slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, må vi modifisere vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapets evne til fortsatt drift ikke lenger er til stede;
- vurderer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen, tidspunktet for vårt revisjonsarbeid og eventuelle vesentlige funn i vår revisjon, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom vårt arbeid.

## Uttalelse om øvrige lovmessige krav

### Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendige 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.

Oslo, 3. mai 2018  
ERNST & YOUNG AS

Anders Gøbel  
statsautorisert revisor