



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2018 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 917 676 976
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: VAAGSBYEN NÆRINGSUTLEIE 2 AS
Forretningsadresse: Kanalsletta 4
4033 STAVANGER

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: Tor Olav Holen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 11.04.2019

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, 02.05.2020



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2018	2017
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		596 059	
Sum inntekter		596 059	
Kostnader			
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	2	353 878	24 545
Annen driftskostnad	7	427 838	147 866
Sum kostnader		781 716	172 411
Driftsresultat		-185 657	-172 411
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		2 328	525
Sum finansinntekter		2 328	525
Rentekostnad til foretak i samme konsern		126 961	114 948
Annen rentekostnad		524 025	
Sum finanskostnader		650 986	114 948
Netto finans		-648 659	-114 423
Ordinært resultat før skattekostnad		-834 316	-286 834
Skattekostnad på ordinært resultat	5	-180 397	-65 688
Ordinært resultat etter skattekostnad		-653 919	-221 146
Årsresultat	1	-653 919	-221 146
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-653 919	-221 146
Totalresultat		-653 919	-221 146
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap		-653 919	-221 146
Sum overføringer og disponeringer		-653 919	-221 146



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2018	2017
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	5	252 893	72 496
Sum immaterielle eiendeler		252 893	72 496
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	2, 8	24 586 072	23 109 111
Sum varige driftsmidler		24 586 072	23 109 111
Sum anleggsmidler		24 838 965	23 181 607
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Andre fordringer		86 261	
Sum fordringer		86 261	
Sum omløpsmidler		86 261	0
SUM EIENDELER		24 925 226	23 181 607
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	1, 4	1 000 000	1 000 000
Sum innskutt egenkapital		1 000 000	1 000 000
Opptjent egenkapital			
Udekket tap	1, 4	896 623	242 704
Sum opptjent egenkapital		-896 623	-242 704
Sum egenkapital		103 377	757 296



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2018	2017
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	8	20 641 900	16 863 131
Leverandørgjeld	9	75 419	38 375
Kortsiktig konserngjeld	9	4 103 279	4 200 489
Annen kortsiktig gjeld		1 250	1 322 316
Sum kortsiktig gjeld		24 821 849	22 424 311
Sum gjeld		24 821 849	22 424 311
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		24 925 226	23 181 607



Resultatregnskap

Vaagsbyen Næringsutleie 2 AS

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2018	2017
Annen driftsinntekt		596 059	0
Sum driftsinntekter		596 059	0
Avskrivning av driftsmidler	2	353 878	24 545
Annen driftskostnad	7	427 838	147 866
Sum driftskostnader		781 716	172 411
Driftsresultat		-185 657	-172 411
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		2 328	525
Rentekostnad til foretak i samme konsern		126 961	114 948
Annen rentekostnad		524 025	0
Resultat av finansposter		-648 659	-114 423
Ordinært resultat før skattekostnad		-834 316	-286 834
Skattekostnad på ordinært resultat	5	-180 397	-65 688
Ordinært resultat		-653 919	-221 146
Årsresultat	1	-653 919	-221 146
Overføringer			
Overført til udekket tap		653 919	221 146
Sum overføringer		-653 919	-221 146




Balanse
Vaagsbyen Næringsutleie 2 AS


Eiendeler	Note	2018	2017
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	5	252 893	72 496
Sum immaterielle eiendeler		<u>252 893</u>	<u>72 496</u>
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	2, 8	24 586 072	23 109 111
Sum varige driftsmidler		<u>24 586 072</u>	<u>23 109 111</u>
Sum anleggsmidler		<u>24 838 965</u>	<u>23 181 607</u>
Andre kortsiktige fordringer		86 261	0
Sum fordringer		<u>86 261</u>	<u>0</u>
Sum omløpsmidler		<u>86 261</u>	<u>0</u>
Sum eiendeler		<u>24 925 226</u>	<u>23 181 607</u>



Balanse			
Vaagsbyen Næringsutleie 2 AS			
Egenkapital og gjeld	Note	2018	2017
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	1, 4	1 000 000	1 000 000
Sum innskutt egenkapital		1 000 000	1 000 000
Opptjent egenkapital			
Udekket tap	1, 4	-896 623	-242 704
Sum opptjent egenkapital		-896 623	-242 704
Sum egenkapital		103 377	757 296
Gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	8	20 641 900	16 863 131
Leverandørgjeld	9	75 419	38 375
Konserngjeld	9	4 103 279	4 200 489
Annen kortsiktig gjeld		1 250	1 322 316
Sum kortsiktig gjeld		24 821 849	22 424 311
Sum gjeld		24 821 849	22 424 311
Sum egenkapital og gjeld		24 925 226	23 181 607

Kristiansand, 11.04.2019
Styret i Vaagsbyen Næringsutleie 2 AS


Tor Olav Holen
styreleder


Rune Berntsen
styremedlem

Vaagsbyen Næringsutleie 2 AS Side 2



Vaagsbyen Næringsutleie 2 AS

Noter til regnskapet for 2018

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% for 2017 og 22% for 2018 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.	1 000 000	-242 704	757 296
Årets resultat	0	-653 919	-653 919
Egenkapital pr. 31.12.	1 000 000	-896 623	103 377

Over 50% av aksjekapitalen er tapt, men aksjeeier overfører likviditet ved behov.

Note 2 Tomter, bygninger og annen fast eiendom

	Bygg under utførelse	Tomter	Forretnings- bygg	Teknisk installasjon	Totalt
Anskaffelseskost 01.01	18 595 766	1 245 600	2 618 557	673 733	23 133 656
Tilgang	632 946		5 894 200	1 865 484	8 392 630
Avgang	-6 561 791				-6 561 791
Anskaffelseskost 31.12	12 666 921	1 245 600	8 512 757	2 539 217	24 964 495
Akkumulerte av-og nedskrivning 01.01			-13 445	-11 100	-24 545
Årets avskrivninger			-171 953	-181 925	-353 878
Årets nedskrivninger					
Akkumulerte av-og nedskrivning 31.12		0	-185 398	-193 025	-378 423
Bokførtverdi 31.12.	12 666 921	1 245 600	8 327 359	2 346 192	24 586 072
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

	2018	2017
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.:

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

Alle aksjer har like rettigheter.

Styremedlem Rune Berntsen eier indirekte 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 kontrorer i Kristiansand.

Note 5 Skattekostnad

Årets skattekostnad består av:	2018	2017
Resultat før skatt	-834 316	-286 834
Permanente forskjeller	0	0
Endring i midlertidige forskjeller	-31 534	-424 029
Endring underskudd til fremføring	865 850	0
Fisjonsføring	0	0
Årets skattegrunnlag	0	-710 863
Betalbar skatt	0	0
Endring utsatt skatt	-191 893	-68 840
Effekt av endret skattesats	11 496	3 152
Netto skattekostnad	-180 397	-65 688
Utsatt skatt/skattefordel	2018	2017
Driftsmidler	455 563	424 029
Netto midlertidlige forskjeller	455 563	424 029
Underskudd til fremføring	-1 605 079	-739 229
Grunnlag for utsatt skatt-/skattefordel	-1 149 516	-315 200
Utsatt skattefordel (22 %/23%)	-252 894	-72 496
Herav ikke balanseført utsatt skattefordel	0	0
Utsatt skattefordel 22%/23%	-252 894	-72 496

Note 6 Bundne midler

	2018	2017
Herav bundne bankinnskudd	0	0



Vaagsbyen Næringsutleie 2 AS

Noter til regnskapet for 2018

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 tjenestepensjon. Det er ikke utbetalt styrehonorar eller annen godtgjørelse til selskapets ledelse.

Kostnadsført godtgjørelse til revisor	2018	2017
Lovpålagt revisjon (inkl. teknisk bistand med årsregnskap)	0	13 500
Andre attestasjonstjenester	0	0
Skatterådgivning (inkl. teknisk bistand med ligningspapirer)	0	4 500
Annen bistand	0	0
Sum godtgjørelse til revisor inkl mva	0	18 000

Honorar til samarbeidende advokatfirma eks mva	55 150	-
--	--------	---

Revisor er fravalgt i 2017 og valgt inn igjen 30.08.18

Note 8 Pantstillelse og garantier m.v.

Gjeld til kredittinstitusjoner består av et byggelån på kr 14.893.844,- og en kassakreditt på kr 5.748.056 til sammen kr 20.641.900. Begge lånene står klassifisert som kortsiktig gjeld pr 31.12.2018. Sikkerhetsstillelse for lånet er pant i næringslokalene

Bokført verdi av eiendeler stilt som sikkerhet :

	2018	2017
Varige driftsmidler	24 586 072	23 109 111
Sum	24 586 072	23 109 111

Note 9 Mellomværende med konsernselskaper

	2018	2017
Leverandørgjeld		
Kruse Smith Entreprenør AS	37 231	15 250
Kruse Smith Eiendom AS	26 000	23 125
Sum	63 231	38 375

	2018	2017
Kortsiktig konserngjeld		
Vaagsbyen Bolig AS	172 102	384 647
Vaagsbyen Næringsutleie AS	535 555	519 842
Kruse Smith Eiendom AS	3 395 622	3 296 000
Sum	4 103 279	4 200 489



E-SIGNING VALIDATED



This document has been signed as stated below

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Olsen, Svein Gunnar	9578-5992-4-3029231	11.04.2019 11:40:02 UTC Validated	BankID Mobile NO 2.16.578.1.16.1.12.2.1

SIGN TEXT AND DOCUMENTID

Jeg signerer det presenterte PDF-dokumentet

b2c21c15aa216d073595c79b01d9441c7929f9b5f21faea8c35c2500d3ace656

DOCUMENT REFERENCE: 304e4013-796f-4ced-b8ff-e0e46290dd95

secured by nets:

DocuSign Envelope ID: 17004040-4040-4040-4040-404040404040