



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2016 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

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

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2016 - 31.12.2016

### 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: 29.03.2017

### Grunnlag for avgivelse

År 2016: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2015: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2016

*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	2016	2015
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Kostnader</b>			
Annen driftskostnad	5	26 338	
<b>Sum kostnader</b>		<b>26 338</b>	
<b>Driftsresultat</b>		<b>-26 338</b>	
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen finansinntekt		744	
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>744</b>	
Annen finanskostnad		2 772	
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>2 772</b>	
<b>Netto finans</b>		<b>-2 028</b>	
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-28 366</b>	<b>0</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	4	-6 808	
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-21 558</b>	<b>0</b>
<b>Årsresultat</b>	1	<b>-21 558</b>	<b>0</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>-21 558</b>	
<b>Totalresultat</b>		<b>-21 558</b>	
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Udekket tap		-21 558	
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-21 558</b>	



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2016	2015
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	4	6 808	
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>6 808</b>	
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	2	7 195 598	
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>7 195 598</b>	
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>7 202 406</b>	<b>0</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>7 202 406</b>	<b>0</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Selskapskapital	1, 3	1 000 000	
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>1 000 000</b>	
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap		21 558	
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-21 558</b>	
<b>Sum egenkapital</b>		<b>978 442</b>	<b>0</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>2016</b>	<b>2015</b>
Gjeld til kredittinstitusjoner		3 505 449	
Leverandørgjeld	6	1 090 271	
Kortsiktig konserngjeld	6	1 619 044	
Annen kortsiktig gjeld		9 200	
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>6 223 964</b>	
<b>Sum gjeld</b>		<b>6 223 964</b>	<b>0</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>7 202 406</b>	<b>0</b>



**Styrets årsberetning 2016  
for  
Vaagsbyen Næringsutleie 2 AS**

Org.nr. 917 676 976

Selskapets virksomhet er utvikling, utbygging, kjøp, salg, utleie av fast eiendom, samt drift av fast eiendom og alt som herved står i forbindelse, herunder deltagelse i andre selskap med samme formål. Virksomheten drives fra Kristiansand.

Selskapet holder på å bygge ut et næringsareal i Kirstens Park.


Det fremlagte regnskap gir et rettviseende bilde av resultatet og selskapets stilling pr. 31.12. Årets resultat viser et underskudd på kr. 21.558,- som foreslås overført til udekket tap. Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og utarbeidelsen av regnskapet er basert på denne forutsetningen. Selskapets egenkapital ved årsskiftet er positiv med kr. 978.442,-.


Det er ingen ansatte i selskapet og således heller ikke noe arbeidsmiljø. Styret og daglig leder er alle menn. Selskapet har en policy som tar sikte på at det ikke forekommer forskjellsbehandling grunnet kjønn.

Virksomheten medfører verken forurensning eller utslipp, som kan være til vesentlig skade for det ytre miljø.

Selskapet har for tiden ingen forsknings- eller utviklingsaktiviteter.

Kristiansand, den 29. mars 2017

  
Steinar Paulsen  
Styrets leder

  
Oddvar Omdal  
Styremedlem

  
Rune Berntsen  
Styremedlem



<b>Resultatregnskap</b>		
<b>Vaagsbyen Næringsutleie 2 AS</b>		
<b>Driftsinntekter og driftskostnader</b>	<b>Note</b>	<b>2016</b>
Annen driftskostnad	5	26 338
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>26 338</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-26 338</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>		
Annen finansinntekt		744
Annen finanskostnad		2 772
<b>Resultat av finansposter</b>		<b>-2 028</b>
Ordinært resultat før skattekostnad		-28 366
Skattekostnad på ordinært resultat	4	-6 808
<b>Ordinært resultat</b>		<b>-21 558</b>
<b>Årsresultat</b>	<b>1</b>	<b>-21 558</b>
<b>Overføringer</b>		
Overført til udekket tap		21 558
<b>Sum overføringer</b>		<b>-21 558</b>



<b>Balanse</b>		
<b>Vaagsbyen Næringsutleie 2 AS</b>		
<b>Eiendeler</b>	<b>Note</b>	<b>2016</b>
<b>Anleggsmidler</b>		
<b>Immaterielle eiendeler</b>		
Utsatt skattefordel	4	6 808
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>6 808</b>
<b>Varige driftsmidler</b>		
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	2	7 195 598
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>7 195 598</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>7 202 406</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>7 202 406</b>



<b>Balanse</b>		
<b>Vaagsbyen Næringsutleie 2 AS</b>		
<b>Egenkapital og gjeld</b>	<b>Note</b>	<b>2016</b>
<b>Egenkapital</b>		
<b>Innskutt egenkapital</b>		
Aksjekapital	1, 3	1 000 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>1 000 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>		
Udekket tap		-21 558
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-21 558</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>978 442</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner		3 505 449
Leverandørgjeld	6	1 090 271
Konserngjeld	6	1 619 044
Annen kortsiktig gjeld		9 200
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>6 223 964</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>6 223 964</b>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b>7 202 406</b>
 Steinar Paulsen styreleder	Kristiansand, 29.03.2017 Styret i Vaagsbyen Næringsutleie 2 AS	 Oddvar Omdal styremedlem
		 Rune Berntsen styremedlem
<b>Vaagsbyen Næringsutleie 2 AS</b>		<b>Side 2</b>



Vaagsbyen Næringsutleie 2 AS

Noter til regnskapet for 2016

## Regnskapsprinsipper

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

### Driftsinntekter

Leieinntekter inntektsføres lineært over leieperioden. Felleskostnader som faktureres leietaker nettes mot felleskostnader. Ikke viderefakturerte felleskostnader inngår i annen driftskostnad.

### Klassifisering og vurdering av balanseposter

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Eiendeler som er tilknyttet varekretslopet er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer klassifiseres som omløpsmidler hvis de skal tilbakebetales i løpet av ett år etter utbetalingstidspunktet. For gjeld er analoge kriterier lagt til grunn.

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

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie eller bruk, og vurderes til anskaffelseskost. Bygglånsrenter inngår i anskaffelseskost. Varige driftsmidler avskrives lineært over forventet økonomisk levetid. Bolig avskrives ikke.

Bygglån som knytter seg til oppføring for eie/utleie klassifiseres som langsiktig gjeld fra første opptrekk såfremt avtalen om bygglånet inneholder tilsagn om langsiktig finansiering ved bygglånets utløp. Dersom det ikke foreligger slikt tilsagn om langsiktig finansiering klassifiseres bygglånet ut fra de generelle kravene i regnskapsloven, dvs. at bygglån som skal tilbakebetales innen ett år klassifiseres som kortsiktig gjeld.

### Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende, etter fradrag for påregnelig tap.

### Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 24 % 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

## Note 1 Egenkapital

	Aksjekapital	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital pr. 01.01.	0	0	0
Stiftet 17.08.16	1 000 000		1 000 000
Årets resultat	0	-21 558	-21 558
<b>Egenkapital pr. 31.12.</b>	<b>1 000 000</b>	<b>-21 558</b>	<b>978 442</b>

## Note 2 Tomter, bygninger og fast eiendom

	Tomt	Bygg under utførelse	Sum
Anskaffelseskost pr 01.01	0	0	0
Tilgang	1 245 600	5 949 998	7 195 598
Avgang	0	0	0
<b>Anskaffelseskost pr 31.12</b>	<b>1 245 600</b>	<b>5 949 998</b>	<b>7 195 598</b>
Herav bygglånsrente			
Akkumulerte avskrivninger pr 31.12	0	0	0
<b>Balanseført verdi pr 31.12</b>	<b>1 245 600</b>	<b>5 949 998</b>	<b>7 195 598</b>
Årets avskrivninger	0	0	0

Eiendommen er ikke tatt i bruk/ferdigstilt, derfor ingen avskrivninger i 2016.



Vaagsbyen Næringsutleie 2 AS

Noter til regnskapet for 2016

## Note 3 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Selskapets aksjonær pr. 31.12. var:

Navn	Antall	Pålydende	Eierandel	Stemmeandel
Kruse Smith Eiendom AS	1 000	1 000	100 %	100 %
<b>Totalt</b>	<b>1 000</b>	<b>1 000</b>	<b>100 %</b>	<b>100 %</b>

Alle aksjer har like rettigheter.

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

## Note 4 Skattekostnad og skatteposisjon

Beregning av utsatt skatt/utsatt skattefordel

	2016	17.08.2016
--	------	------------

Årets skattekostnad består av:

Betalbar skatt	0	0
Endring utsatt skatt 25%	-7 092	0
Endret sats utsatt skattefordel	284	0
<b>Netto skattekostnad</b>	<b>-6 808</b>	<b>0</b>

Årets betalbare skatt fremkommer som følger:

Resultat før skatt	-28 366	0
Midlertidige forskjeller	0	0
Permanente forskjeller	0	0
<b>Grunnlag betalbar skatt</b>	<b>-28 366</b>	<b>0</b>

Midlertidige forskjeller:

Driftsmidler	0	0
Underskudd til fremføring	-28 366	0
<b>Sum midlertidige forskjeller</b>	<b>-28 366</b>	<b>0</b>
Utsatt skatt/skattefordel	-6 808	0

## Note 5 Ansatte, honorar mv.

Det er ikke utbetalt styrehonorar eller annen godtgjørelse til selskapet ledelse. Det er ingen ansatte i selskapet og følgelig ingen lønnskostnad. Selskapet er ikke pliktig til å ha obligatorisk tjenestepensjon.

Revisor

	2016	2015
Kostnadsført godtgjørelse til revisor fordeler seg slik:		
Revisjon inkl teknisk utarbeidelse av regnskap	12 000	0
Bistand skatt inkl teknisk utarbeidelse av ligningspapirer	0	0
Attestasjonsoppdrag	0	0
Andre tjenester	0	0
<b>Sum godtgjørelse til revisor inkl. mva</b>	<b>12 000</b>	<b>0</b>

## Note 6 Mellomværende med nærstående selskaper

	2016	2015
	<b>Leverandørgjeld</b>	
Leverandørgjeld til Kruse Smith Entreprenør AS	1 075 271	0
	<b>Annen kortsiktig gjeld</b>	
Vaagsbyen Bolig AS	373 444	0
Vaagsbyen Næringsutleie AS	1 245 600	0
<b>Sum</b>	<b>1 619 044</b>	<b>0</b>



Til generalforsamlingen i Vaagsbyen Næringsutleie 2 AS

## *Uavhengig revisors beretning*

### *Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet*

---

#### *Konklusjon*

Vi har revidert Vaagsbyen Næringsutleie 2 AS' årsregnskap som viser et underskudd på kr 21 558. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2016, 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 rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2016, 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.

---

#### *Øvrig informasjon*

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon består av årsberetningen, men inkluderer ikke årsregnskapet og revisjonsberetningen.

Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke øvrig informasjon, og vi attesterer ikke den øvrige informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom øvrig informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon.

Dersom vi konkluderer med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

---

#### *Styrets ansvar for årsregnskapet*

Styret (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.

---

*PricewaterhouseCoopers AS, Gravane 26, Postboks 447, NO-4664 Kristiansand*

*T: 02316, org.no.: 987 009 713 MVA, [www.pwc.no](http://www.pwc.no)*

*Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap*



Uavhengig revisors beretning - Vaagsbyen Næringsutleie 2 AS

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.

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 regnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede 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 utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontroll 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.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av regnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om selskapets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i regnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon om årsregnskapet og årsberetningen. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapet ikke fortsetter driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet representerer 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 og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har

(2)



Uavhengig revisors beretning - Vaagsbyen Næringsutleie 2 AS



avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

### *Uttalelse om øvrige lovmessige krav*

---

#### *Konklusjon om årsberetningen*

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, mener vi at opplysningene i årsberetningen om årsregnskapet, forutsetningen om fortsatt drift og forslaget til dekning av tap er konsistente med årsregnskapet og i samsvar med lov og forskrifter.

---

#### *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 bokførings-skikk i Norge.

Kristiansand 29. mars 2017  
**PricewaterhouseCoopers AS**

  
Svein G. Olsen  
Statsautorisert revisor