



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2019 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 917 676 976
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: VAAGSBYEN NÆRINGSUTLEIE 2 AS
Forretningsadresse: c/o Tor Karsten Jarle
Dølavegen 4
4820 FROLAND

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: Tor Olav Holen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 28.02.2020

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, 17.09.2021



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2019	2018
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekt		823 416	596 059
Sum inntekter		823 416	596 059
Kostnader			
Lønnskostnad	7	25 672	
Avskrivning	2	434 692	353 878
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	2	5 800 000	
Annen driftskostnad	7	795 850	427 838
Sum kostnader		7 056 214	781 716
Driftsresultat		-6 232 798	-185 657
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		345	2 328
Sum finansinntekter		345	2 328
Rentekostnad til foretak i samme konsern	9	581 252	126 961
Annen rentekostnad		292 866	524 025
Sum finanskostnader		874 118	650 986
Netto finans		-873 773	-648 659
Ordinært resultat før skattekostnad		-7 106 572	-834 316
Skattekostnad på ordinært resultat	5	-1 563 446	-180 397
Ordinært resultat etter skattekostnad		-5 543 126	-653 919
Årsresultat		-5 543 126	-653 919
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-5 543 126	-653 919
Totalresultat		-5 543 126	-653 919
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap	1	-5 543 126	-653 919



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2019	2018
Sum overføringer og disponeringer		-5 543 126	-653 919



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2019	2018
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	5	1 816 339	252 893
Sum immaterielle eiendeler		1 816 339	252 893
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	2, 8	18 285 112	24 586 072
Sum varige driftsmidler		18 285 112	24 586 072
Sum anleggsmidler		20 101 451	24 838 965
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer		10 911	86 261
Sum fordringer		10 911	86 261
Sum omløpsmidler		10 911	86 261
SUM EIENDELER		20 112 362	24 925 226
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
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	6 439 748	896 623
Sum opptjent egenkapital		-6 439 748	-896 623
Sum egenkapital		-5 439 748	103 377



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2019	2018
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	8	6 749 594	20 641 900
Leverandørgjeld		40 403	75 419
Kortsiktig konserngjeld	9	18 754 963	4 103 279
Annen kortsiktig gjeld		7 150	1 250
Sum kortsiktig gjeld		25 552 110	24 821 849
Sum gjeld		25 552 110	24 821 849
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		20 112 362	24 925 226





Resultatregnskap			
Vaagsbyen Næringsutleie 2 AS			
Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2019	2018
Leieinntekt		823 416	596 059
Sum driftsinntekter		823 416	596 059
Lønnskostnad	7	25 672	0
Avskrivning	2	434 692	353 878
Nedskrivning	2	5 800 000	0
Annen driftskostnad	7	795 850	427 838
Sum driftskostnader		7 056 214	781 716
Driftsresultat		-6 232 798	-185 657
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		345	2 328
Rentekostnad til foretak i samme konsern	9	581 252	126 961
Annen rentekostnad		292 866	524 025
Resultat av finansposter		-873 773	-648 659
Ordinært resultat før skattekostnad		-7 106 572	-834 316
Skattekostnad på ordinært resultat	5	-1 563 446	-180 397
Ordinært resultat		-5 543 126	-653 919
Årsresultat		-5 543 126	-653 919
Overføringer			
Overført til udekket tap	1	5 543 126	653 919
Sum overføringer		-5 543 126	-653 919



Balanse			
Vaagsbyen Næringsutleie 2 AS			
Eiendeler	Note	2019	2018
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	5	1 816 339	252 893
Sum immaterielle eiendeler		1 816 339	252 893
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	2, 8	18 285 112	24 586 072
Sum varige driftsmidler		18 285 112	24 586 072
Sum anleggsmidler		20 101 451	24 838 965
Omløpsmidler			
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer		10 911	86 261
Sum fordringer		10 911	86 261
Sum omløpsmidler		10 911	86 261
Sum eiendeler		20 112 362	24 925 226



Balanse			
Vaagsbyen Næringsutleie 2 AS			
Egenkapital og gjeld	Note	2019	2018
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	-6 439 748	-896 623
Sum opptjent egenkapital		-6 439 748	-896 623
Sum egenkapital		-5 439 748	103 377
Gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	8	6 749 594	20 641 900
Leverandørgjeld		40 403	75 419
Konserngjeld	9	18 754 963	4 103 279
Annen kortsiktig gjeld		7 150	1 250
Sum kortsiktig gjeld		25 552 110	24 821 849
Sum gjeld		25 552 110	24 821 849
Sum egenkapital og gjeld		20 112 362	24 925 226
Kristiansand, 28.02.2020			
Styret i Vaagsbyen Næringsutleie 2 AS			
			
Tor Olav Holen styreleder		Rune Berntsen styremedlem	
Vaagsbyen Næringsutleie 2 AS			Side 2



Regnskapsprinsipper

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

Estimater

Utarbeidelse av regnskap i samsvar med regnskapsloven krever bruk av estimater. Videre krever anvendelse av selskapets regnskapsprinsipper at ledelsen må utøve skjønn. Områder som i stor grad inneholder slike skjønnsmessige vurderinger, høy grad av kompleksitet, eller områder hvor forutsetninger og estimater er vesentlige for årsregnskapet, er beskrevet i notene.

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 22% på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige- og skattemessige verdier, samt ligningsmessig utdorskudd 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.

Annet

I 2019 har en endret klassifiseringen av konsernkontoordningen slik at selskapet nå viser opptrekk/innestående i ordningen som konsernmellomværende. I 2018 var opptrekk/innestående vist som gjeld til kredittinstitusjoner/bankinnskudd. Sammenligningstall for 2018 er ikke omarbeidet.

Note 1	Egenkapital	Aksje- kapital	Udekket tap	Sum
Egenkapital 01.01.		1 000 000	-896 623	103 377
Årets resultat		0	-5 543 126	-5 543 126
Egenkapital pr. 31.12.		1 000 000	-6 439 749	-5 439 748

Selskapet har tappt egenkapital. Aksjonærene vil ikke kreve sitt tilgodehavende før tidligst ett år frem, og vil understøtte driften i denne periode. Forutsetningen om fortsatt drift er til stede.



Note 2 Tomter, bygninger og annen fast eiendom

	Bygg under utførelse	Tomter	Forretningsbygg	Teknisk installasjon	Totalt
Anskaffelseskost 01.01	12 666 921	1 245 600	8 512 757	2 539 217	24 964 495
Tilgang	0	0	0	0	0
Avgang	-66 268	0	0	0	-66 268
Anskaffelseskost 31.12	12 600 653	1 245 600	8 512 757	2 539 217	24 898 227
Akkumulerte av-og nedskrivning 01.01	0	0	-185 398	-193 025	-378 423
Årets avskrivninger	0	0	-171 318	-263 374	-434 692
Årets nedskrivninger	-5 800 000	0	0	0	-5 800 000
Akkumulerte av-og nedskrivning 31.12	-5 800 000	0	-356 716	-456 399	-6 613 115
Bokførtverdi 31.12.	6 800 653	1 245 600	8 156 041	2 082 818	18 285 112

Avskrivningssatser 0 % 0 % 2 % 10 %

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

Selskapet har i 2019 gjort en nedskrivning av eiendom. Virkelig verdi er et estimat beheftet med usikkerhet, bl.a. knyttet til fremtidig utviklingspotensiale, rente- og leienivå og nivå på eierkostnader.

Note 3 Fordringer og gjeld

	2019	2018
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	100 %	100 %
Sum	1 000	100 %	100 %

Alle aksjer har like rettigheter.

Styremedlem Rune Berntsen eier inidrekte 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.



Vaagsbyen Næringsutleie 2 AS

Noter til regnskapet for 2019

Note 5 Skattekostnad

Årets skattekostnad består av:	2019	2018
Resultat før skatt	-7 106 572	-834 316
Permanente forskjeller	0	0
Endring i midlertidige forskjeller	5 849 367	-31 534
Endring underskudd til fremføring	1 257 205	865 850
Fisjonsføring	0	0
Årets skattegrunnlag	0	0
Betalbar skatt	0	0
Endring utsatt skatt	-1 563 446	-191 893
Effekt av endret skattesats	0	11 496
Netto skattekostnad	-1 563 446	-180 397
Utsatt skatt/skattefordel	2019	2018
Driftsmidler	-5 393 804	455 563
Netto midlertidige forskjeller	-5 393 804	455 563
Underskudd til fremføring	-2 862 283	-1 605 079
Grunnlag for utsatt skatt/-skattefordel	-8 256 087	-1 149 516
Utsatt skattefordel (22 %)	-1 816 339	-252 893
Herav ikke balanseført utsatt skattefordel	0	0
Utsatt skattefordel 22%	-1 816 339	-252 893

Verdi av utsatt skattefordel er vurdert i konsernsammenheng.

Note 6 Bundne midler

	2019	2018
Herav bundne bankinnskudd	0	0

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

Selskapet har ingen fast ansatte, og selskapet har ikke plikt til tegning av tjenestepensjon. Det er ikke utbetalt styrehonorar eller annen godtgjørelse til selskapets ledelse.

Spesifikasjon av lønnskostnader	2019	2018
Styrehonorar	0	0
Lønninger	22 500	0
Arbeidsgiveravgift	3 173	0
Sum lønnskostnader	25 672	0

Kostnadsført godtgjørelse til revisor	2019	2018
Lovpålagt revisjon	28 200	0
Andre attestasjonstjenester	0	0
Skatterådgivning	8 500	0
Annen bistand	0	0
Sum godtgjørelse til revisor eks mva	36 700	0

Honorar til samarbeidende advokatfirma eks mva 690 55 150

Revisor var 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 6.749.594,-
Står klassifisert som kortsiktig gjeld pr 31.12.2019.
Sikkerhetsstillelse for lånet er pant i næringslokalene.

Bokført verdi av eiendeler stilt som sikkerhet :

	2019	2018
Varige driftsmidler	18 285 112	24 586 072
Sum	18 285 112	24 586 072

Note 9 Mellomværende med konsernselskaper

	2019	2018
Kortsiktig konserngjeld		
Vaagsbyen Bolig AS	8 755 356	172 102
Vaagsbyen Næringsutleie AS	554 300	535 555
Kruse Smith Eiendom AS	3 514 469	3 395 622
Kruse smith Eiendom AS (inngår i konsernkontoordningen)*	5 930 839	0
Sum	18 754 963	4 103 279

Mellomværende er rentebelastet

* Flerkontosystem.

Selskapet er deltaker i et flerkontosystem hvor Kruse Smith Eiendom AS er innehaver av hovedkonto mot bank.
I selskapsregnskapet vises saldo på konsernkonto pr 31.12.2019 som konsernmellomværende. Deltakerne i kontosystemet er soldidarisk ansvarlige ovenfor banken.



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 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 rettviseende 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 rettviseende 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.

*PricewaterhouseCoopers AS, Gravane 26, Postboks 447, NO-4664 Kristiansand
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap*



Uavhengig revisors beretning - Vaagsbyen Næringsutleie 2 AS

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:
<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

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.

Kristiansand, 28. februar 2020
PricewaterhouseCoopers AS

Svein G Olsen
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

(2)



 Securely signed with Brevio

Revisjonsberetning

Signers:

<i>Name</i>	<i>Method</i>	<i>Date</i>
Olsen, Svein Gunnar	BANKID_MOBILE	2020-02-28 12:31

This document package contains:

- Closing page (this page)
- The original document(s)
- The electronic signatures. These are not visible in the document, but are electronically integrated.



This file is signed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.