



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 960 717 074
Organisasjonsform: Stiftelse
Foretaksnavn: STIFTELSEN VADSØ UTLEIEBOLIGER
Forretningsadresse: Nyborgveien 74
9800 VADSØ

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

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: Johnny Aikio
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 17.04.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

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, 13.06.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		14 446 213	14 163 192
Annen driftsinntekt	1	960 647	961 175
Sum inntekter		15 406 860	15 124 367
Kostnader			
Lønnskostnad	2, 3, 4, 5	2 830 943	2 481 881
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	6	2 014 745	2 042 237
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	6	0	0
Annen driftskostnad	1, 7, 8	6 397 940	7 093 151
Sum kostnader		11 243 628	11 617 269
Driftsresultat		4 163 232	3 507 098
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		24 650	110 436
Annen finansinntekt		29 800	15 737
Sum finansinntekter		54 450	126 173
Annen rentekostnad		1 041 957	1 120 075
Sum finanskostnader		1 041 957	1 120 075
Netto finans		-987 507	-993 902
Ordinært resultat før skattekostnad		3 175 725	2 513 196
Ordinært resultat etter skattekostnad		3 175 725	2 513 196
Årsresultat		3 175 725	2 513 196
Overføringer og disponeringer			
Annen egenkapital		3 175 725	2 513 197
Sum overføringer og disponeringer		3 175 725	2 513 197



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	6, 9	101 630 327	103 086 540
Maskiner og anlegg	6	0	0
Skip, rigger, fly og lignende	6	0	0
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner, ol.	6, 9	530 976	786 685
Sum varige driftsmidler		102 161 303	103 873 225
Finansielle anleggsmidler			
Andre langsiktige fordringer	10	0	0
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		102 161 303	103 873 225
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer	8	350 000	307 253
Andre kortsiktige fordringer	10, 11	1 423 912	654 266
Sum fordringer		1 773 912	961 519
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	12	4 695 715	5 394 790
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		4 695 715	5 394 790
Sum omløpsmidler		6 469 627	6 356 309
SUM EIENDELER		108 630 930	110 229 534

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	13	0	0
Ikke registrert aksjekapital	13	0	0
Beholdning av egne aksjer	13	0	0
Overkurs	13	0	0
Annen innskutt egenkapital	13	200 000	200 000
Sum innskutt egenkapital		200 000	200 000
Opptjent egenkapital			
Fond	13	0	0
Annen egenkapital	13	30 854 177	27 678 452
Udekket tap	13	0	0
Sum opptjent egenkapital		30 854 177	27 678 452
Sum egenkapital		31 054 177	27 878 452
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pensjonsforpliktelser	9	0	0
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Konvertible lån	9	0	0
Obligasjonslån	9	0	0
Gjeld til kredittinstitusjoner	9	65 121 030	69 548 350
Langsiktig konserngjeld	9	0	0
Ansvarlig lånekapital	9	0	0
Øvrig langsiktig gjeld	9	10 501 430	11 462 780
Sum annen langsiktig gjeld		75 622 460	81 011 130
Sum langsiktig gjeld		75 622 460	81 011 130
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		1 353 043	760 504
Skyldige offentlige avgifter	12	123 728	116 960
Annen kortsiktig gjeld		477 522	462 488
Sum kortsiktig gjeld		1 954 293	1 339 952



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Sum gjeld		77 576 753	82 351 082
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		108 630 930	110 229 534



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 515111

Enheten

Organisasjonsnummer: 960 717 074
Organisasjonsform: Stiftelse
Foretaksnavn: STIFTELSEN VADSØ UTLEIEBOLIGER
Forretningsadresse: Nyborgveien 74
9800 VADSØ

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

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: Johnny Aikio
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 17.04.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

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, 28.06.2023



Organisasjonsnr: 960 717 074
STIFTELSEN VADSØ UTLEIEBOLIGER

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		14 446 213	14 163 192
Annen driftsinntekt	1	960 647	961 175
Sum inntekter		15 406 860	15 124 367
Kostnader			
Lønnskostnad	2, 3, 4,	2 830 943	2 481 881
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	6	2 014 745	2 042 237
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	6	0	0
Annen driftskostnad	1, 7, 8	6 397 940	7 093 151
Sum kostnader		11 243 628	11 617 269
Driftsresultat		4 163 232	3 507 098
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		24 650	110 436
Annen finansinntekt		29 800	15 737
Sum finansinntekter		54 450	126 173
Annen rentekostnad		1 041 957	1 120 075
Sum finanskostnader		1 041 957	1 120 075
Netto finans		-987 507	-993 902
Ordinært resultat før skattekostnad		3 175 725	2 513 196
Ordinært resultat etter skattekostnad		3 175 725	2 513 196
Årsresultat		3 175 725	2 513 196
Overføringer og disponeringer			
Annen egenkapital		3 175 725	2 513 197
Sum overføringer og disponeringer		3 175 725	2 513 197



Organisasjonsnr: 960 717 074
STIFTELSEN VADSØ UTLEIEBOLIGER

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
--------------	------	------	------

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og annen fast eiendom	6, 9	101 630 327	103 086 540
Maskiner og anlegg	6	0	0
Skip, rigger, fly og lignende	6	0	0
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner, ol.	6, 9	530 976	786 685
Sum varige driftsmidler		102 161 303	103 873 225

Finansielle anleggsmidler

Andre langsiktige fordringer	10	0	0
Sum finansielle anleggsmidler		0	0

Sum anleggsmidler		102 161 303	103 873 225
--------------------------	--	--------------------	--------------------

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

Kundefordringer	8	350 000	307 253
Andre kortsiktige fordringer	10, 11	1 423 912	654 266
Sum fordringer		1 773 912	961 519

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter og lignende	12	4 695 715	5 394 790
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		4 695 715	5 394 790

Sum omløpsmidler		6 469 627	6 356 309
-------------------------	--	------------------	------------------

SUM EIENDELER		108 630 930	110 229 534
----------------------	--	--------------------	--------------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital Innskutt egenkapital



Selskapskapital	13	0	0
Ikke registrert aksjekapital	13	0	0
Beholdning av egne aksjer	13	0	0
Overkurs	13	0	0
Annen innskutt egenkapital	13	200 000	200 000
Sum innskutt egenkapital		200 000	200 000
Opptjent egenkapital			
Fond	13	0	0
Annen egenkapital	13	30 854 177	27 678 452
Udekket tap	13	0	0
Sum opptjent egenkapital		30 854 177	27 678 452
Sum egenkapital		31 054 177	27 878 452
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pensjonsforpliktelser	9	0	0
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Konvertible lån	9	0	0
Obligasjonslån	9	0	0
Gjeld til kredittinstitusjoner	9	65 121 030	69 548 350
Langsiktig konserngjeld	9	0	0
Ansvarlig lånekapital	9	0	0
Øvrig langsiktig gjeld	9	10 501 430	11 462 780
Sum annen langsiktig gjeld		75 622 460	81 011 130
Sum langsiktig gjeld		75 622 460	81 011 130
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		1 353 043	760 504
Skyldige offentlige avgifter	12	123 728	116 960
Annen kortsiktig gjeld		477 522	462 488
Sum kortsiktig gjeld		1 954 293	1 339 952
Sum gjeld		77 576 753	82 351 082
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		108 630 930	110 229 534



Organisasjonsnr: 960 717 074
STIFTELSEN VADSØ UTLEIEBOLIGER

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak. Salgsinntekter Husleieinntekter mv inntektsføres etter hvert som de opptjenes. Klassifisering og vurdering av balanseposter
Anleggsmidler er eiendeler bestemt til varig eie eller bruk. Eiendeler som er knyttet til varekretsløpet er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer klassifiseres som omløpsmidler hvis de forfaller til betaling innen ett år etter transaksjonsdagen. Tilsvarende klassifiseres gjeld som kortsiktig hvis gjelden forfaller til betaling innen ett år. Langsiktig gjeld er gjeld som forfaller senere enn ett år etter transaksjonsdagen. Første års avdrag på langsiktige fordringer og langsiktig gjeld klassifiseres likevel ikke som omløpsmiddel og kortsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost. Varige anleggsmidler avskrives etter en fornuftig avskrivningsplan. Anleggsmidlene nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld med unntak av andre avsetninger balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Fordringer Kundefordringer (husleierestanser) og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap. Varige driftsmidler Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlenes levetid dersom de har antatt levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 15 000. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet. Skatt Stiftelsen er skattefri - det beregnes således ingen skattekostnad i regnskapet. Regnskapsprinsipp Stiftelsen har ikke endret regnskapsprinsipp fra 2021 til 2022

Note

2

Antall årsverk i regnskapsåret

4.00

Note

3

Spesifisering av resultatregnskapet

Lønnskostnader

Lønn	Årets	Fjorårets
	2605243.00	2295330.00
Andre ytelser	Årets	Fjorårets



225700.00 186551.00

<u>Sum lønnskostnader</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	2830943.00	2481881.00

Note

Ekstraordinære inntekter og kostnader

<u>Sum</u>	<u>Beløp</u>
------------	--------------

<u>Balanseført verdi 31.12.</u>	<u>Varige driftsmidler</u>	<u>Immaterielle eiend.</u>
---------------------------------	----------------------------	----------------------------

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

Fordringer

<u>Samlet beløp - tilknyttet selskap</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
--	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Pantstillelse</u>	<u>Beløp</u>
----------------------	--------------

Note

11

Fordringer

Fordringer som forfaller senere enn ett år etter regnskapsårets slutt

Mer om fordringer



Andre fordringer består av: Periodiseringer/forskuddsbetaling kr 1.324.614
Avsetning kompensasjonstilskudd omsorgsbolig kr 99.297 Totalt kr 1.423.911

<u>Beholdning av egne aksjer</u>	<u>Antall</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Andel av aksjek.</u>
----------------------------------	---------------	------------------	-------------------------

Note

9

Gjeld

Gjeld som forfaller til betaling mer enn fem år etter regnskapsårets slutt
24467789.00

Gjeld sikret ved pant eller lignende sikkerhet i eiendeler
65121030.00

Balanseført verdi av de pantsatte eiendeler
102136303.00

Summen av garantiforpliktelser som ikke er regnskapsført

Garantiforpliktelser som er sikret ved pant

Mer om gjeld

Kr 10.501.430 av den langsiktige gjelden pr 31.12.2022 er boligtilskudd mottatt fra Husbanken. Tilskuddene har bindingstid på 20 år, og ved endret bruk av boligene kan tilskuddene kreves tilbakebetalt. Tilskuddene nedskrives mot inntekt jf. note 1 - annen driftsinntekt. Boligtilskuddene er gitt i forskjellige år og har forskjellig løpetid. En er ferdig i 2023, de med lengst rest tid har igjen 15 år.

Note

10

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



Degerstrøms Revisjon AS
Attn: Mona Mjøsund Degerstrøm
Dr. Wesselsgate 10
9900 Kirkenes

14. juni 2023

Uttalelse fra ledelsen

Dette brevet sendes i forbindelse med deres revisjon av årsregnskapet for Stiftelsen Vadsø Utleiebolig for året som ble avsluttet den 31. desember 2022 med det formål å kunne konkludere om hvorvidt årsregnskapet i det alt vesentlige gir et rettviseende bilde i samsvar med det/de rammeverk for finansiell rapportering som angis i årsregnskapet.

Vi bekrefter etter beste evne og overbevisning at:

Regnskap og bokføring

- Vi har oppfylt vårt ansvar for å påse at selskapets regnskap og formuesforvaltning er gjenstand for betryggende kontroll, herunder slik intern kontroll som vi finner nødvendig for å muliggjøre utarbeidelsen av et regnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller feil. Vi har videre oppfylt vårt ansvar for utarbeidelsen av årsregnskapet, som fastsatt i vilkårene for revisjonsoppdraget, og mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde i samsvar med det/de rammeverk for finansiell rapportering som angis i årsregnskapet.
- Metodene, de viktige forutsetningene og dataene som er brukt av oss ved utarbeidelsen av regnskapestimatene og tilhørende tilleggsopplysninger er hensiktsmessige og i samsvar med det/de gjeldende rammeverket for finansiell rapportering.
- Det er tatt tilstrekkelig hensyn til og opplyst om forhold til nærstående parter og transaksjoner med disse i overensstemmelse med kravene i det/de rammeverk for finansiell rapportering som angis i årsregnskapet.
- Alle hendelser etter datoen for årsregnskapet og forhold som medfører korrigering eller omtale, er korrigert eller omtalt.
- Vi har oppfylt vårt ansvar for å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av selskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge, og har gitt revisor all relevant informasjon i denne sammenhengen.

Opplysninger som er gitt

- Vi har gitt revisor:
 - Tilgang til alle opplysninger, som vi har kjennskap til, som er relevante for utarbeidelsen av årsregnskapet, som regnskapsregistreringer, dokumentasjon og andre saker,
 - tilleggsopplysninger som revisor har bedt om fra oss for revisjonsformål, og



- ubegrenset tilgang til personer i selskapet som det etter revisors vurdering er nødvendig å innhente revisjonsbevis fra.
- Alle transaksjoner er registrert i regnskapsposter og reflektert i årsregnskapet.
- Vi har gitt revisor opplysninger om resultatene av vår vurdering av risikoen for at årsregnskapet kan inneholde vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter.
- Vi har gitt revisor alle opplysninger om eventuelle misligheter eller mistanker om misligheter som vi er kjent med og som kan ha påvirket selskapet, og som involverer:
 - ledelsen,
 - ansatte som har en betydningsfull rolle i intern kontroll, eller
 - andre hvor misligheten kunne hatt en vesentlig virkning på årsregnskapet.
- Vi har gitt revisor alle opplysninger om eventuelle påstander om misligheter eller mistanke om misligheter som kan ha påvirket selskapets regnskap og som er kommunisert av ansatte, tidligere ansatte, analytikere, tilsynsmyndigheter eller andre.
- Vi har gitt revisor opplysninger om alle kjente tilfeller av manglende overholdelse eller mistanke om manglende overholdelse av lover og forskrifter som kan ha betydning for utarbeidelsen av årsregnskapet.
- Vi har gitt revisor opplysninger om identiteten til selskapets nærstående parter og alle forhold til nærstående parter og transaksjoner med disse som vi er kjent med.
- Vi har på tilbørlig måte regnskapsført eller opplyst om alle forpliktelser, herunder rettstvister, både aktuelle og latente, og har i notene til regnskapet gitt opplysninger om alle garantier avgitt til tredjeparter.
- Selskapet har tilfredsstillende hjemmel til alle eiendeler, og det er ingen pantsettelsler av eller heftelser på selskapets eiendeler, med unntak av dem som fremgår av notene til regnskapet.

Daglig leder/ styremedlem – Tor Johnny Aikio

Styrets leder – Hermann M.D. Westlie

Nestleder – Kjersti Sjusjen Lien

Styremedlem – Hanne H. Betz



Tel: 91 54 42 05
Tel: 90 88 59 25
Tel: 93 45 89 98
od@drevisjon.no
mm@drevisjon.no
bd@drevisjon.no

Degerstrøms Revisjon AS
Dr. Wesselsgate 10
9900 Kirkenes
Foretaksregisteret: NO 911 879 999 MVA
www.drevisjon.no

Til styret i Stiftelsen Vadsø Utleieboliger

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Stiftelsen Vadsø Utleieboliger, som viser et overskudd på NOK 3 175 725. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av stiftelsens finansielle stilling per 31. desember 2022, 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 International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av stiftelsen i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Styrets og daglig leders ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlige for å utarbeide årsregnskapet og 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 stiftelsens 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 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 ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon 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.

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

Uttalelse om andre lovmessige krav

Konklusjon om forvaltning

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 stiftelsen er forvaltet i samsvar med lov, stiftelsens formål og vedtektene for øvrig.

Kirkenes, 21. juni 2023
Degerstrøms Revisjon AS

Mona Mjøsund Degerstrøm
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)



Årsregnskap for
STIFTELSEN VADSØ UMLEIEBOLIGER

960 717 074

Regnskapsår
01.01.2022 - 31.12.2022



STIFTELSEN VADSØ UTLEIEBOLIGER
960 717 074

Resultatregnskap

	Note	2022	2021
Driftsinntekter			
Salgsinntekt		14 446 213	14 163 192
Annen driftsinntekt	1	960 647	961 175
Sum driftsinntekter		15 406 860	15 124 367
Driftskostnader			
Lønnskostnad	2, 3, 4, 5	-2 830 943	-2 481 881
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	6	-2 014 745	-2 042 237
Annen driftskostnad	1, 7, 8	-6 397 940	-7 093 151
Sum driftskostnader		-11 243 628	-11 617 269
Driftsresultat		4 163 232	3 507 098
Finansinntekter			
Annen renteinntekt		24 650	110 436
Annen finansinntekt		29 800	15 737
Sum finansinntekter		54 450	126 173
Finanskostnader			
Annen rentekostnad		-1 041 957	-1 120 075
Sum finanskostnader		-1 041 957	-1 120 075
Netto finans		-987 507	-993 902
Resultat før skattekostnad		3 175 725	2 513 197
Årsresultat		3 175 725	2 513 197
Overføringer			
Annen egenkapital		3 175 725	2 513 197
Sum overføringer		3 175 725	2 513 197



STIFTELSEN VADSØ UMLEIEBOLIGER
960 717 074

Balanse pr. 31.12

EIENDELER	Note	2022	2021
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	6, 9	101 630 327	103 086 540
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner, ol.	6, 9	530 976	786 685
Sum varige driftsmidler		102 161 303	103 873 224
Sum anleggsmidler		102 161 303	103 873 224
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer	8	350 000	307 253
Andre kortsiktige fordringer	10, 11	1 423 912	654 266
Sum fordringer		1 773 912	961 519
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	12	4 695 715	5 394 790
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		4 695 715	5 394 790
Sum omløpsmidler		6 469 627	6 356 309
SUM EIENDELER		108 630 930	110 229 533




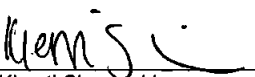
STIFTELSEN VADSØ UMLEIEBOLIGER
960 717 074

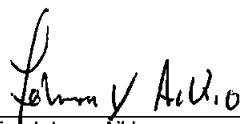
Balanse pr. 31.12

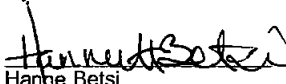
	Note	2022	2021
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital	13	200 000	200 000
Sum innskutt egenkapital		200 000	200 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	13	30 854 177	27 678 452
Sum opptjent egenkapital		30 854 177	27 678 452
Sum egenkapital		31 054 177	27 878 452
Gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	9	65 121 030	69 548 350
Øvrig langsiktig gjeld	9	10 501 430	11 462 780
Sum annen langsiktig gjeld		75 622 460	81 011 130
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		1 353 043	760 504
Skyldige offentlige avgifter	12	123 728	116 960
Annen kortsiktig gjeld		477 522	462 488
Sum kortsiktig gjeld		1 954 293	1 339 951
Sum gjeld		77 576 753	82 351 081
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		108 630 930	110 229 533

Vadsø, 17.04.2023


Hermann Magne Dahl
Westlie
styrets leder


Kjersti Sjursen Lien
nestleder


Tor Johnny Aikio
daglig leder


Hanne Betsi
styremedlem



STIFTELSEN VADSØ UMLEIEBOLIGER
960 717 074

Noter

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak.

Salgsinntekter

Husleieinntekter mv inntektsføres etter hvert som de opptjenes.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Anleggsmidler er eiendeler bestemt til varig eie eller bruk. Eiendeler som er knyttet til varekretsløpet er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer klassifiseres som omløpsmidler hvis de forfaller til betaling innen ett år etter transaksjonsdagen. Tilsvarende klassifiseres gjeld som kortsiktig hvis gjelden forfaller til betaling innen ett år. Langsiktig gjeld er gjeld som forfaller senere enn ett år etter transaksjonsdagen. Første års avdrag på langsiktige fordringer og langsiktig gjeld klassifiseres likevel ikke som omløpsmiddel og kortsiktig gjeld.

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

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost. Varige anleggsmidler avskrives etter en fornuftig avskrivningsplan. Anleggsmidlene nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld med unntak av andre avsetninger balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Fordringer

Kundefordringer (husleierestanser) og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlenes levetid dersom de har antatt levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 15 000. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet.

Skatt

Stiftelsen er skattefri - det beregnes således ingen skattekostnad i regnskapet.

Regnskapsprinsipp

Stiftelsen har ikke endret regnskapsprinsipp fra 2021 til 2022

Note 1 - Annen driftsinntekt og kostnad

Annen driftsinntekt

Periodisert tilskudd fra husbanken utgjør kr 961.350,-
Tilskuddene har bindingstid på 20 år.

Annen driftskostnad består bl.a. av

Leie lokaler kr 287.339
Renovasjon, vann, avløp m.v kr 2.106.871
Innleide tjenester og materiell kr 1.056.590
Honorar regnskapsførersel kr 318.714
Konsulentbistand kr 66.128



STIFTELSEN VADSØ UMLEIEBOLIGER
960 717 074

Note 2 - Antall årsverk

Antall årsverk sysselsatt i regnskapsåret: 4

Note 3 - Lønnskostnader

Spesifikasjon av lønnskostnader	2022	2021
Lønn	2 605 243	2 295 330
Arbeidsgiveravgift	0	0
Pensjonskostnader	0	0
Andre relaterte ytelser	225 700	186 551
Sum	2 830 943	2 481 881

Note 4 - Ytelse til ledende personer

	Lønn	Pensjonsutgifter	Annen godtgjørelse
Ytelser til daglig leder	852 103	33 000	8 312

Mer om ytelser til daglig leder

Annen godtgjørelse gjelder elektronisk kommunikasjon og helseforsikring.

Ledende person	Lønn	Pensjonsutgifter	Annen godtgjørelse
Styremedlemmer	68 500	0	0
Total ytelser til andre ledende personer	68 500	0	0

Note 5 - Obligatorisk tjenestepensjon

Virksomheten er pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Pensjonsordningen oppfyller kravene etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Note 6 - Varige driftsmidler/anleggsmidler

Varige driftsmidler	Driftsløsøre, inventar o.l	Tomter, bygninger og annen fast eiendom	Sum
Anskaffelseskost pr 01.01	1 112 401	104 803 060	105 915 461
Tilgang i året	44 990	257 833	302 823
Avgang i året	0	0	0
Anskaffelseskost pr 31.12	1 157 391	105 060 893	106 218 284
Akkumulert av- og nedskrivninger 01.01	0	0	0
Akkumulert av- og nedskrivninger 31.12	-626 416	-3 430 566	-4 056 982
Balanseført verdi pr 31.12	530 975	101 630 327	102 161 302
Årets av- og nedskrivninger	300 699	1 714 046	2 014 745
Økonomisk levetid	3-5 år	67	
Avskrivningsplan	20-30%	Lineær 0-4%	

Mer om varige driftsmidler/anleggsmidler

Bygningsmassen består av boliger/leiligheter i Vadsø Kommune for utleie.



STIFTELSEN VADSØ UMLEIEBOLIGER 960 717 074

Årets tilgang i driftsløsøre/inventar fremkommer slik:
Gressklipper til 44.990

Note 7 - Revisjon

Godtgjørelse til revisor	2022	2021
Revisjon	40 000	34 375
Andre tjenester	0	0
Sum godtgjørelse til revisor	40 000	34 375

Note 8 - Kundefordringer

	2022	2021
Kundefordringer til pålydende 31.12.	1 699 480	2 807 253
Avsetning til tap	-1 349 480	-2 500 000
Kundefordringer 31.12.	350 000	307 253

	2022	2021
Årets endring i delkredertavsetning	-1 150 520	100 000
Årets konstaterte tap på fordringer	801 264	145 917
Tap på fordringer	-349 256	245 917

Mer om fordringer

Kundefordringer er vurdert til pålydende, nedskrevet med forventet tap på fordringer. Husleierestanser/krav eldre enn ett år utgjør kr 1 408 417,- etter blant annet forsinkede utkastelser. Det er satt igang nye rutiner for oppfølging av gamle og nye inkassosaker.

Note 9 - Gjeld og garantiforpliktelser

	Beløp
Del av gjelden som forfaller til betaling mer enn fem år etter regnskapsårets slutt	24 467 789
Gjeld som er sikret ved pant eller lignende sikkerhet i eiendeler	65 121 030
Balanseført verdi av pantsatte eiendeler	102 136 303
Summen av garantiforpliktelser som ikke er regnskapsført	0

Mer om gjeld

Kr 10.501.430 av den langsiktige gjelden pr 31.12.2022 er boligtilskudd mottatt fra Husbanken.

Tilskuddene har bindingstid på 20 år, og ved endret bruk av boligene kan tilskuddene kreves tilbakebetalt.

Tilskuddene nedskrives mot inntekt jf. note 1 - annen driftsinntekt.

Boligtilskuddene er gitt i forskjellige år og har forskjellig løpetid. En er ferdig i 2023, de med lengst rest tid har igjen 15 år.

Note 10 - Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer, aksjeeiere med videre

Det er ikke gitt lån eller sikkerhetsstillelse til medlemmer av styrende organer.



STIFTELSEN VADSØ UMLEIEBOLIGER 960 717 074

Note 11 - Fordringer

Mer om fordringer

Andre fordringer består av:

Periodiseringer/forskuddsbetaling	kr 1.324.614
Avsetning kompensasjonstilskudd omsorgsbolig	kr 99.297
Totalt	kr 1.423.911

Note 12 - Bankinnskudd

	2022
I posten for bankinnskudd inngår egen konto for bundne skattetrekksmidler med Skyldig skattetrekk	67 943 -123 728

Mer om bankinnskudd

DISPONIBLE MIDLER

Disponible midler 01.01.2022 5.394.790

Endring disponible midler:

Årets resultat	3.175.725
Årets avskrivning	2.014.745
Årets avgang	
Nyopptatte lån	320.000
Betalte avdrag	-4.747.320
Årets tilgang jf note	-302.822
Tilbakeføring tilskudd Husbanken	-961.350
Årets endring disponible midler	151.204
Disponible midler pr 31.12.2022	5.044.972

Note 13 - Egenkapital

	Annen innsk. EK	Opptjent egenkapital	Sum
Egenkapital 31.12 forrige år	200 000	27 678 452	27 878 452
Årsresultat	0	3 175 725	3 175 725
Egenkapital 31.12.2022	200 000	30 854 177	31 054 177

Mer om egenkapital

Selskapskapitalen er stiftelseskapital. Stiftelsen Vadsø Utleieboliger er en selveiende institusjon som er opprettet av Vadsø Kommune v/formannskapet.