



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 935 087 759  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: KOMMUNENES HUS AS  
Forretningsadresse: Haakon VII's gate 9  
0161 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

### 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: Runa Kristin Braathen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 07.04.2022

### Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

*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, 16.07.2023



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Leieinntekt		50 130 382	47 779 056
Annen driftsinntekt		14 000 158	12 158 109
<b>Sum inntekter</b>		<b>64 130 540</b>	<b>59 937 165</b>
<b>Kostnader</b>			
Endring i beholdning av egentilvirkede anleggsmidler		2 271 308	1 851 267
Felleskostnader		9 563 860	7 916 238
Lønnskostnad	3, 4	3 113 437	2 816 754
Avskrivning	6	17 955 630	17 625 779
Annen driftskostnad	3, 5	9 105 249	8 437 766
<b>Sum kostnader</b>		<b>42 009 484</b>	<b>38 647 804</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>22 121 056</b>	<b>21 289 361</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen finansinntekt		39 226	449 569
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>39 226</b>	<b>449 569</b>
Annen finanskostnad		4 375 780	7 842 940
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>4 375 780</b>	<b>7 842 940</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-4 336 554</b>	<b>-7 393 371</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>17 784 502</b>	<b>13 895 990</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	11	3 921 533	3 059 724
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>13 862 969</b>	<b>10 836 266</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>13 862 969</b>	<b>10 836 266</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Konsernbidrag	12	14 339 789	14 040 000
Overføringer annen egenkapital	12	-476 820	-3 203 734
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>13 862 969</b>	<b>10 836 266</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	11	5 034 929	3 767 352
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>5 034 929</b>	<b>3 767 352</b>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	6	269 131 159	285 830 708
Anlegg under utførelse		116 193	163 500
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner ol	6	4 489 326	4 111 337
<b>Sum varige driftsmidler</b>	6	<b>273 736 678</b>	<b>290 105 545</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i annet foretak i samme konsern		35 327	22 061
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>35 327</b>	<b>22 061</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>278 806 934</b>	<b>293 894 958</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer	7	79 200	230 869
Andre fordringer		3 887 888	3 574 827
<b>Sum fordringer</b>		<b>3 967 088</b>	<b>3 805 696</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>	2	<b>13 714 658</b>	<b>43 583 758</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>17 681 746</b>	<b>47 389 454</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>296 488 680</b>	<b>341 284 412</b>

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	12, 13	5 000 000	5 000 000
Overkurs	12	8 522 390	8 522 390
Annen innskutt egenkapital	12	10 194 754	10 194 754
<b>Sum innskutt egenkapital</b>	13	<b>23 717 144</b>	<b>23 717 144</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	12	41 799 147	42 275 967
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>41 799 147</b>	<b>42 275 967</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>65 516 291</b>	<b>65 993 111</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Pensjonsforpliktelser	4	1 579 502	1 247 990
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>1 579 502</b>	<b>1 247 990</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Øvrig langsiktig gjeld	9, 10	203 250 761	247 510 326
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>203 250 761</b>	<b>247 510 326</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>204 830 263</b>	<b>248 758 316</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld	7, 8	2 540 394	2 349 848
Betalbar skatt	11	1 144 554	2 808
Skyldige offentlige avgifter	2	184 451	168 114
Annen kortsiktig gjeld	7, 8	22 272 727	24 012 215
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>26 142 126</b>	<b>26 532 985</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>230 972 389</b>	<b>275 291 301</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>296 488 680</b>	<b>341 284 412</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 685478

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 935 087 759  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: KOMMUNENES HUS AS  
Forretningsadresse: Haakon VIIIs gate 9  
0161 OSLO

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

#### 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: Runa Kristin Braathen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 07.04.2022

#### Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

*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, 21.07.2022



Organisasjonsnr: 935 087 759  
KOMMUNENES HUS AS

## RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Leieinntekt		50 130 382	47 779 056
Annen driftsinntekt		14 000 158	12 158 109
<b>Sum inntekter</b>		<b>64 130 540</b>	<b>59 937 165</b>
<b>Kostnader</b>			
Endring i beholdning av egentilvirkede anleggsmidler		2 271 308	1 851 267
Felleskostnader		9 563 860	7 916 238
Lønnskostnad	3, 4	3 113 437	2 816 754
Avskrivning	6	17 955 630	17 625 779
Annen driftskostnad	3, 5	9 105 249	8 437 766
<b>Sum kostnader</b>		<b>42 009 484</b>	<b>38 647 804</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>22 121 056</b>	<b>21 289 361</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen finansinntekt		39 226	449 569
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>39 226</b>	<b>449 569</b>
Annen finanskostnad		4 375 780	7 842 940
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>4 375 780</b>	<b>7 842 940</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-4 336 554</b>	<b>-7 393 371</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>			
Skattekostnad på ordinært resultat	11	3 921 533	3 059 724
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>13 862 969</b>	<b>10 836 266</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>13 862 969</b>	<b>10 836 266</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Konsernbidrag	12	14 339 789	14 040 000
Overføringer annen egenkapital	12	-476 820	-3 203 734
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>13 862 969</b>	<b>10 836 266</b>



Organisasjonsnr: 935 087 759  
KOMMUNENES HUS AS

## BALANSE

Beløp i: NOK

Note	2021	2020
------	------	------

### BALANSE - EIENDELER

#### Anleggsmidler

##### Immaterielle eiendeler

Utsatt skattefordel	11	5 034 929	3 767 352
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>5 034 929</b>	<b>3 767 352</b>

##### Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og annen fast eiendom	6	269 131 159	285 830 708
Anlegg under utførelse		116 193	163 500
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner ol	6	4 489 326	4 111 337
<b>Sum varige driftsmidler</b>	<b>6</b>	<b>273 736 678</b>	<b>290 105 545</b>

##### Finansielle anleggsmidler

Investering i annet foretak i samme konsern		35 327	22 061
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>35 327</b>	<b>22 061</b>

<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>278 806 934</b>	<b>293 894 958</b>
--------------------------	--	--------------------	--------------------

#### Omløpsmidler

##### Varer

##### Fordringer

Kundefordringer	7	79 200	230 869
Andre fordringer		3 887 888	3 574 827
<b>Sum fordringer</b>		<b>3 967 088</b>	<b>3 805 696</b>

##### Bankinnskudd, kontanter og lignende

Sum bankinnskudd, kontanter og lignende	2	13 714 658	43 583 758
---	---	------------	------------

<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>17 681 746</b>	<b>47 389 454</b>
-------------------------	--	-------------------	-------------------

<b>SUM EIENDELER</b>		<b>296 488 680</b>	<b>341 284 412</b>
----------------------	--	--------------------	--------------------

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital

##### Innskutt egenkapital

Aksjekapital	12, 13	5 000 000	5 000 000
Overkurs	12	8 522 390	8 522 390
Annen innskutt egenkapital	12	10 194 754	10 194 754
<b>Sum innskutt egenkapital</b>	<b>13</b>	<b>23 717 144</b>	<b>23 717 144</b>



<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	12	41 799 147	42 275 967
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>41 799 147</b>	<b>42 275 967</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>65 516 291</b>	<b>65 993 111</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Pensjonsforpliktelser	4	1 579 502	1 247 990
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>1 579 502</b>	<b>1 247 990</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Øvrig langsiktig gjeld	9, 10	203 250 761	247 510 326
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>203 250 761</b>	<b>247 510 326</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>204 830 263</b>	<b>248 758 316</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld	7, 8	2 540 394	2 349 848
Betalbar skatt	11	1 144 554	2 808
Skyldige offentlige avgifter	2	184 451	168 114
Annen kortsiktig gjeld	7, 8	22 272 727	24 012 215
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>26 142 126</b>	<b>26 532 985</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>230 972 389</b>	<b>275 291 301</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>296 488 680</b>	<b>341 284 412</b>



Organisasjonsnr: 935 087 759  
KOMMUNENES HUS AS

**NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP** - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**  
13

**Antall aksjer og aksjeeiere**

<u>Aksjeklasse</u>	<u>Ant. aksjer</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Bokført verdi</u>
A-aksjer	1.00	5000000.00	5000000.00
<u>Aksjeeiere - fritekst</u>	<u>Antall</u>	<u>Eierandel</u>	<u>Aksjeklasse</u>
KS Holding	1.00	100.00%	Ordinære aksjer
<u>Sum</u>	<u>Sum antall</u>	<u>Sum eierandel</u>	
	1.00	100.00%	

**Note**  
3

**Lønn og ytelser**

<u>Lønn</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	2086300.00	1957457.00
<u>Arbeidsgiveravgift</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	336684.00	334142.00
<u>Pensjonskostnader</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	355620.00	187542.00
<u>Andre ytelser</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	334833.00	337613.00
<u>Sum lønnskostnader</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	3113437.00	2816754.00

**Ytelser til daglig leder**

**Note**

**Ytelser til andre ledende personer**

<u>Ledende person</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
Daglig leder	1111368.00	175872.00	8810.00
Styret			240000.00
<u>Sum ytelse andre led.pers.</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl.</u>	<u>Andre godtgj.</u>



1111368.00 175872.00 248810.00

Selskapet er pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon. Selskapets pensjonsordninger tilfredsstiller kravene i denne lov. Kommunenes Hus AS har ingen avtale om bonus eller etterlønn for administrerende direktør. Det er ikke stilt garantier eller sikkerhetsstillelser til administrerende direktør.

## Note

### Ytelser til revisjon

<u>Revisjon</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	69700.00	61600.00
<u>Andre tjenester</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	32300.00	32300.00
<u>Sum godtgjørelse til revisor</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	102000.00	93900.00

## Note

### Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:  
3.00

<u>Omløpsmidler</u>	<u>Startdato</u>	<u>Sluttdato</u>	<u>Endring</u>
<u>Skattemessig fremf.undersk.</u>	<u>Startdato</u>	<u>Sluttdato</u>	<u>Endring</u>
<u>Kortsiktig gjeld</u>	<u>Startdato</u>	<u>Sluttdato</u>	<u>Endring</u>



Statsautoriserte revisorer  
Ernst & Young AS

Dronning Eufemias gate 6a, 0191 Oslo  
Postboks 1156 Sentrum, 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 Kommunenes Hus AS

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Kommunenes Hus AS som består av balanse per 31. desember 2021, 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 et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2021 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjon

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 selskapet 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.

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlig 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 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 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 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 ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller feil. Vi utformer og gjennomfører revisjons handlinger 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



Building a better  
working world

- 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.
  - evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapestimatene 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 eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon om årsregnskapet. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapet ikke kan fortsette driften.
  - evaluerer 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 og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom revisjonen.

Oslo, 6. april 2022  
ERNST & YOUNG AS

*Revisjonsberetningen er signert elektronisk*

Tommy Romskaug  
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: LWAL4-CBAUA-HZ5QL-D1GEV-6N7XF-WJ807



# PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo"™ - sikker digital signatur.  
De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

## Tommy Romskaug

Statsautorisert revisor

På vegne av: Ernst & Young AS

Serienummer: 9578-5992-4-2914925

IP: 81.191.xxx.xxx

2022-04-06 08:16:57 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: LWAL4-CBAUA-HZSQL-D1GEV-6N7XF-WJ807

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

### Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validate>



**Kommunenes Hus AS**

---

## Årsrapport for 2021

**Årsregnskap**  
**- Resultatregnskap**  
**- Balanse**  
**- Noter**

**Revisjonsberetning**



## Kommunenes Hus AS

### Resultatregnskap

	Note	2021	2020
<b>Driftsinntekter</b>			
Leieinntekt		50 130 382	47 779 056
Annen driftsinntekt		14 000 158	12 158 109
Sum driftsinntekter		<u>64 130 540</u>	<u>59 937 165</u>
<b>Driftskostnader</b>			
Leie parkeringsanlegg		2 271 308	1 851 267
Felleskostnader		9 563 860	7 916 238
Lønnskostnad	3, 4	3 113 437	2 816 754
Avskrivning	6	17 955 630	17 625 779
Annen driftskostnad	3, 5	9 105 249	8 437 766
Sum driftskostnader		<u>42 009 484</u>	<u>38 647 804</u>
Driftsresultat		<u>22 121 056</u>	<u>21 289 361</u>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen finansinntekt		39 226	449 569
Annen finanskostnad		4 375 780	7 842 940
Netto finansposter		<u>-4 336 554</u>	<u>-7 393 371</u>
Ordinært resultat før skattekostnad		<u>17 784 502</u>	<u>13 895 990</u>
Skattekostnad på ordinært resultat	11	<u>3 921 533</u>	<u>3 059 724</u>
<b>Årsresultat</b>		<u><b>13 862 969</b></u>	<u><b>10 836 266</b></u>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Avgitt konsernbidrag	12	14 339 789	14 040 000
Overføringer annen egenkapital	12	-476 820	-3 203 734
Sum disponert		<u>13 862 969</u>	<u>10 836 266</u>



### Kommunenes Hus AS

#### Balanse pr. 31. desember

	Note	2021	2020
<b>Anleggsmidler</b>			
<i>Immaterielle eiendeler</i>			
Utsatt skattefordel	11	5 034 929	3 767 352
Sum immaterielle eiendeler		<u>5 034 929</u>	<u>3 767 352</u>
<i>Varige driftsmidler</i>			
Anlegg under utførelse		116 193	163 500
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	6	269 131 159	285 830 708
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner ol	6	4 489 326	4 111 337
Sum varige driftsmidler	6	<u>273 736 678</u>	<u>290 105 545</u>
<i>Finansielle anleggsmidler</i>			
Egenkapitalinnskudd KLP		35 327	22 061
Sum finansielle anleggsmidler		<u>35 327</u>	<u>22 061</u>
Sum anleggsmidler		<u>278 806 934</u>	<u>293 894 958</u>
<b>Omløpsmidler</b>			
<i>Fordringer</i>			
Kundefordringer	7	79 200	230 869
Andre fordringer		3 887 888	3 574 827
Sum fordringer		<u>3 967 088</u>	<u>3 805 696</u>
Bankinnskudd, kontanter og lignende	2	13 714 658	43 583 758
Sum omløpsmidler		<u>17 681 746</u>	<u>47 389 454</u>
Sum eiendeler		<u>296 488 680</u>	<u>341 284 412</u>

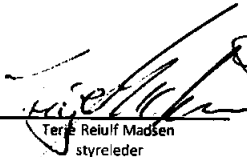
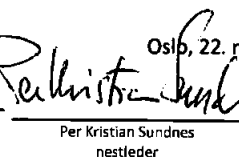
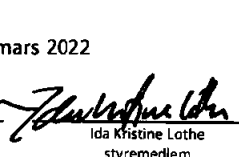
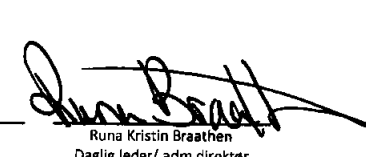


## Kommunenes Hus AS

### Balanse pr. 31. desember

	Note	2021	2020
<b>Egenkapital</b>			
<i>Innskutt egenkapital</i>			
Aksjekapital	12, 13	5 000 000	5 000 000
Overkurs	12	8 522 390	8 522 390
Annen innskutt egenkapital	12	10 194 754	10 194 754
Sum innskutt egenkapital	13	<u>23 717 144</u>	<u>23 717 144</u>
<i>Opptjent egenkapital</i>			
Annen egenkapital	12	<u>41 799 147</u>	<u>42 275 967</u>
Sum opptjent egenkapital		<u>41 799 147</u>	<u>42 275 967</u>
Sum egenkapital		<u>65 516 291</u>	<u>65 993 111</u>
<b>Gjeld</b>			
<i>Avsetninger for forpliktelser</i>			
Pensjonsforpliktelser	4	<u>1 579 502</u>	<u>1 247 990</u>
Sum avsetning for forpliktelser		<u>1 579 502</u>	<u>1 247 990</u>
<i>Annen langsiktig gjeld</i>			
Øvrig langsiktig gjeld	9, 10	<u>203 250 761</u>	<u>247 510 326</u>
Sum annen langsiktig gjeld		<u>203 250 761</u>	<u>247 510 326</u>
<i>Kortsiktig gjeld</i>			
Leverandørgjeld	7, 8	2 540 394	2 349 848
Betalbar skatt	11	1 144 554	2 808
Skyldige offentlige avgifter	2	184 451	168 114
Annen kortsiktig gjeld	7, 8	<u>22 272 727</u>	<u>24 012 215</u>
Sum kortsiktig gjeld		<u>26 142 126</u>	<u>26 532 985</u>
Sum gjeld		<u>230 972 389</u>	<u>275 291 301</u>
Sum egenkapital og gjeld		<u>296 488 680</u>	<u>341 284 412</u>

Oslo, 22. mars 2022

 Terje Reulf Madsen styreleder	 Per Kristian Sundnes nestleder	 Ida Kristine Lothe styremedlem	 Runa Kristin Braathen Daglig leder/ adm.dirigør
---	--	---	---



## Kommunenes Hus AS

### Noter til regnskapet for 2021

#### Note 1 - Regnskapsprinsipper

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

#### *Leieinntekter*

Leieinntekter inntektsføres når de er opptjent. Tjenester inntektsføres i takt med utførelsen. Andelen av salgsinntekter som knytter seg til fremtidige serviceytelser balanseføres som uopptjent inntekt ved salget, og inntektsføres deretter i takt med levering av ytelsene.

#### *Klassifisering og vurdering av balanseposter*

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.

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

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. 1. års avdrag på lån reklassifiseres ikke.

#### *Fordringer*

Kundefordringer 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.

#### *Kortsiktige plasseringer*

Kortsiktige plasseringer (aksjer og andeler vurdert som omløpsmidler) vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi på balansedagen. Mottatt utbytte og andre utdelinger fra selskapene inntektsføres som annen finansinntekt.

#### *Varige driftsmidler*

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets forventede økonomiske levetid. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet. Dersom gjenvinnbart beløp av driftsmiddelet er lavere enn balanseført verdi foretas nedskrivning til gjenvinnbart beløp. Gjenvinnbart beløp er det høyeste av netto salgsverdi og verdi i bruk. Verdi i bruk er nåverdien av de fremtidige kontantstrømmene som eiendelen vil generere.

#### *Pensjoner*

Selskapets pensjonsansvar er dekket gjennom pensjonsordningen i Kommunal Landspensjonskasse. Denne ordningen gir en definert ytelse og tilfredsstillende kriteriene for det som betegnes som en "Multiemployer-plan", da det foretas en fordeling av den aktuarmessige risiko mellom de som deltar i ordningen. Ved beregninger av pensjonskostnaden benyttes en lineær opptjeningsprofil basert på forventet sluttlønn. Planendringer amortiseres over forventet gjenværende opptjeningsstid. Det samme gjelder estimatavvik i den grad den akkumulert overstiger 10 % av pensjonsforpliktelsene og pensjonsmidlene (korridor).



## Kommunenes Hus AS

### Noter til regnskapet for 2021

#### *Skatter*

Skattekostnad består av betalbar skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt/skattefordel er beregnet på alle forskjeller mellom regnskapsmessig og skattemessig verdi på eiendeler og gjeld. Utsatt skatt er beregnet med 22% på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt skattemessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret Netto utsatt skattefordel balanseføres i den grad det er sannsynlig at denne kan bli nyttgjort. Betalbar skatt og utsatt skatt er regnskapsført direkte mot egenkapitalen i den grad skattepostene relaterer seg til egenkapitaltransaksjoner.

#### *Konsernregnskap*

Selskapet er datterselskap av KS-Holding AS som er 100 % eiet av KS og inngår i konsernregnskapet til KS. Konsernregnskapet er tilgjengelig ved morselskapets forretningsadresse, Haakon Vlls gt. 9, Oslo.

#### Note 2 - Bankinnskudd

	<b>2021</b>
Bundne skattetrekksmidler utgjør	400 143
Beløp som inngår i husleiedeposium for leietakere	<u>2 474 824</u>
Sum	<u>2 874 967</u>



## Kommunenes Hus AS

### Noter til regnskapet for 2021

#### Note 3 - Lønnskostnader, antall ansatte, lån til ansatte og godtgjørelse til revisor

Lønnskostnader	2021	2020
Lønninger	2 086 300	1 957 457
Arbeidsgiveravgift	336 684	334 142
Pensjonskostnader	355 620	187 542
Andre lønnsrelaterte kostnader	334 833	337 613
Sum	<u>3 113 437</u>	<u>2 816 754</u>

Selskapet har i regnskapsåret sysselsatt gjennomsnittlig 3 årsverk

#### Ytelser til ledende personer

	Daglig leder	Styret
Lønn	1 111 368	0
Pensjonsutgifter	175 872	0
Annen godtgjørelse	8 810	240 000

Selskapet er pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon. Selskapets pensjonsordninger tilfredsstiller kravene i denne lov.

Kommunenes Hus AS har ingen avtale om bonus eller etterlønn for administrerende direktør. Det er ikke stilt garantier eller sikkerhetsstillelser til administrerende direktør.

Godtgjørelse til revisor er fordelt på følgende:	2021	2020
Lovpålagt revisjon	69 700	61 600
Bistand og rådgivning	32 300	32 300
Sum	<u>102 000</u>	<u>93 900</u>

Merverdiavgift er ikke inkludert i revisjonshonoraret.



## Kommunenes Hus AS

### Noter til regnskapet for 2021

#### Note 4 - Pensjoner

Kommunenes Hus pensjonsansvar for de ansatte er dekket gjennom pensjonsordningen i KLP. Det er 23 personer omfattet av ordningen fordelt på 3 aktive, 17 oppsatte og 3 pensjonister. Ordningene gir rett til fremtidige ytelser. Disse er i hovedsak avhengig av antall opptjeningsår, lønnsnivå ved oppnådd pensjonsalder og størrelsen på ytelsene fra folketrygden. Pensjonsordningen er finansiert ved at de ansatte betaler 2 % av lønn, mens Kommunenes Hus dekker øvrig finansiering. I tillegg har Kommunenes Hus forpliktet seg til å yte AFP overfor sine ansatte.

	2021	2020
Nåverdi av årets pensjonsopptjening	428 858	329 167
Rentekostnad av pensjonsforpliktelsen	26 056	21 301
Avkastning på pensjonsmidler	-27 055	-22 514
Arbeidsgiveravgift	61 967	46 033
Administrasjonskostnad	11 623	12 756
Ansattes andel	-42 678	-41 895
Resultatført aktuarielt tap (gevinst)	-81 380	-105 637
Netto pensjonskostnad	<u>377 391</u>	<u>239 211</u>

	2021	2020
Opptjente pensjonsforpliktelser	1 714 192	1 328 616
Beregnete pensjonsforpliktelser	<u>1 714 192</u>	<u>1 328 616</u>
Pensjonsmidler (til markedsverdi)	1 221 922	1 064 521
Ikke resultatført virkning av estimatavvik	892 042	829 672
Arbeidsgiveravgift	<u>195 190</u>	<u>154 223</u>
Netto pensjonsforpliktelse	<u>1 579 502</u>	<u>1 247 990</u>

#### Økonomiske forutsetninger:

	2021	2020
Diskonteringsrente	1,90%	1,70%
Lønnsvekst	2,75%	2,25%
G-regulering	2,50%	2,00%
Pensjonsregulering	1,73%	1,24%
Forventet avkastning	3,70%	3,10%

De aktuariemessige forutsetningene er basert på vanlige benyttede forutsetninger innen forsikring når det gjelder demografiske faktorer.



## Kommunenes Hus AS

### Noter til regnskapet for 2021

#### Note 5 - Annen driftskostnad

	2021	2020
Konsulenttjenester	1 439 746	853 539
Drift- og vedlikeholdskostnader	6 221 252	5 810 675
Annen driftskostnad	<u>1 444 251</u>	<u>1 773 550</u>
Sum	<u>9 105 249</u>	<u>8 437 764</u>

#### Note 6 - Varige driftsmidler

	Tekniske installasjoner og bygninger	Driftsløsøre, inventar, kontormaskiner	Anlegg under utførelse	Tomt og kunst	Sum
Anskaffelseskost 01.01.2021	444 514 215	13 804 432	163 500	4 947 028	463 429 175
Tilgang kjøpte driftsmidler	309 477	1 324 594	0	0	1 634 071
Avgang solgte driftsmidler	0	0	-47 307	0	-47 307
Anskaffelseskost 31.12.2021	<u>444 823 692</u>	<u>15 129 026</u>	<u>116 193</u>	<u>4 947 028</u>	<u>465 015 939</u>
Akk.avskrivning 31.12.2021	-179 370 643	-11 908 619	0	0	-191 279 262
Balanseført pr. 31.12.2021	<u>265 453 049</u>	<u>3 220 407</u>	<u>116 193</u>	<u>4 947 028</u>	<u>273 736 677</u>
Årets avskrivninger	17 009 025	946 605	0	0	17 955 630
Økonomisk levetid Avskrivningsplan	10-50 år Lineær	3-10 år Lineær	-	-	

#### Note 7 - Mellomværende med selskap i samme konsern og tilknyttet selskap

<b>Fordringer</b>	2021	2020
Kundefordringer	1 750	35 067
<b>Gjeld</b>	2021	2020
Leverandørgjeld	4 433	3 640
Foreslått avgitt konsernbidrag/utbytte	<u>18 384 345</u>	<u>18 000 000</u>
Sum	<u>18 388 778</u>	<u>18 003 640</u>

#### Note 8 - Kortsiktig gjeld til styret og ansatte

<b>Gjeld</b>	2021	2020
Skyldig styrehonorar	240 000	240 000
Skyldige feriepenger	<u>246 130</u>	<u>227 403</u>
Sum	<u>486 130</u>	<u>467 403</u>



## Kommunenes Hus AS

---

### Noter til regnskapet for 2021

#### Note 9 - Langsiktig gjeld

<i>Oversikt over selskapets langsiktige gjeld</i>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Lån KLP	203 250 761	247 510 326

Lån fa KLP består av ett annuitetslån, samt fire serielån. Selskapet har inngått fastrenteavtale på et av lånene, mens tre av lånene har flytende rente. Fastrentelånet er på 5,40%.

#### Note 10 - Pant og garantier

<i>Pantsikret gjeld</i>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Gjeld som er sikret ved pant	203 250 761	247 510 326

<i>Sikret i panteobjekt med bokførte verdier:</i>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Bokført verdi av eiendeler pantsatt for egen gjeld	269 131 159	285 830 708



## Kommunenes Hus AS

### Noter til regnskapet for 2021

#### Note 11 - Skatt

<i>Årets skattekostnad fordeler seg på:</i>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Betalbar skatt	5 189 110	3 962 808
For lite avsatt tidligere år	0	5 127
Endring utsatt skatt	-1 267 577	-908 211
Årets totale skattekostnad	<u>3 921 533</u>	<u>3 059 724</u>

<i>Beregning av årets skattegrunnlag:</i>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Ordinært resultat før skattekostnad	17 784 502	13 895 991
Permanente forskjeller	40 652	-11 458
Endring i midlertidige forskjeller	5 761 711	4 128 229
Årets skattegrunnlag	<u>23 586 865</u>	<u>18 012 762</u>
Betalbar skatt i balansen	5 189 110	3 962 808
Skatteeffekt av avgitt konsernbidrag	-4 044 556	-3 960 000
Betalbar skatt i balansen	<u>1 144 554</u>	<u>2 808</u>

<i>Oversikt over midlertidige forskjeller</i>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Driftsmidler inkl goodwill	-21 291 495	-15 861 294
Utestående fordringer	-15 000	-15 000
Netto pensjonsforpliktelse som er ført i balansen	-1 579 502	-1 247 990
Netto midlertidige forskjeller pr 31.12	<u>-22 885 997</u>	<u>-17 124 284</u>

Utsatt skattefordel/Utsatt skatt (22%)	-5 034 919	-3 767 342
--	------------	------------

<i>Forklaring til hvorfor årets skattekostnad ikke utgjør 22% av resultat før skatt</i>	<b>2021</b>
22% skatt av resultat før skatt	3 912 590
Permanente forskjeller (22%)	8 943
Beregnet skattekostnad	<u>3 921 533</u>

Effektiv skattesats *)	22,1 %
------------------------	--------

\*) Skattekostnad i forhold til resultat før skatt

#### Note 12 - Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 01.01.2021	5 000 000	8 522 390	10 194 754	42 275 967	65 993 111
Årsresultat	0	0	0	13 862 969	13 862 969
Avgitt konsernbidrag	0	0	0	-14 339 789	-14 339 789
Egenkapital 31.12.2021	<u>5 000 000</u>	<u>8 522 390</u>	<u>10 194 754</u>	<u>41 799 147</u>	<u>65 516 291</u>



## Kommunenes Hus AS

### Noter til regnskapet for 2021

#### Note 13 - Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen består av:

	Antall	Pålydende	Balanseført
A-aksjer	1	5 000 000	5 000 000

Oversikt over aksjonærene i selskapet pr. 31.12:

	Ordinære aksjer	Eierandel	Stemmeandel
KS Holding	1	100 %	100 %

#### Note 14 - Effekter av Covid-19

Selskapet er ikke berørt av Covid-19. Pandemien vil ikke påvirke fortsatt drift av selskapet. Selskapet har ikke søkt om støtteordninger da det har hatt normal drift. Det er ingen vesentlige hendelser i forbindelse med pandemien som har påvirket regnskapet.

#### Note 15 - Forutsetning om fortsatt drift og hendelser etter balansedagen

Ingen øvrige vesentlige hendelser etter balansedagen som påvirker regnskapet for 2021 for utenom det som er omtalt over i note 14.