



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2019 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer:	959 245 711
Organisasjonsform:	Stiftelse
Foretaksnavn:	KRISTIANSAND KOMMUNES STIFTELSE FOR UMLEIEBOLIGER
Forretningsadresse:	Rådhusgata 18 4611 KRISTIANSAND S

### 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:	Thao van Doan
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	23.04.2020

### 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, 08.07.2021



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2019	2018
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Leieinntekter		8 235 591	8 640 936
Erstatning		100 000	0
Gevinst ved salg eiendom	1	11 325 222	25 593 539
<b>Sum inntekter</b>		<b>19 660 813</b>	<b>34 234 475</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		916 065	550 513
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	4 247 589	4 060 122
Annen driftskostnad	2	912 331	685 278
<b>Sum kostnader</b>		<b>6 075 985</b>	<b>5 295 913</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>13 584 828</b>	<b>28 938 562</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen finansinntekt		336 650	171 588
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>336 650</b>	<b>171 588</b>
Annen finanskostnad	5	1 131 255	1 287 835
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>1 131 255</b>	<b>1 287 835</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-794 605</b>	<b>-1 116 247</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>12 790 223</b>	<b>27 822 315</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>12 790 223</b>	<b>27 822 315</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>12 790 223</b>	<b>27 822 315</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2019	2018
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	3	144 556 718	131 825 724
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>144 556 718</b>	<b>131 825 724</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>144 556 718</b>	<b>131 825 724</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer	4	606 446	1 435 979
<b>Sum fordringer</b>		<b>606 446</b>	<b>1 435 979</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		11 943 700	16 365 181
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>11 943 700</b>	<b>16 365 181</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>12 550 146</b>	<b>17 801 160</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>157 106 864</b>	<b>149 626 884</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Fond	8	100 360 500	87 570 277
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>100 360 500</b>	<b>87 570 277</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>100 360 500</b>	<b>87 570 277</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2019	2018
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Øvrig langsiktig gjeld	6	53 281 027	60 233 703
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>53 281 027</b>	<b>60 233 703</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>53 281 027</b>	<b>60 233 703</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Annen kortsiktig gjeld	7	3 465 337	1 822 904
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>3 465 337</b>	<b>1 822 904</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>56 746 364</b>	<b>62 056 607</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>157 106 864</b>	<b>149 626 884</b>
<b>POSTER UTENOM BALANSEN</b>			
Pantstillelser	6	208 618 247	214 612 797



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2019 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2020 590115

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 959 245 711  
Organisasjonsform: Stiftelse  
Foretaksnavn: KRISTIANSAND KOMMUNES STIFTELSE  
FOR UTLEIEBOLIGER  
Forretningsadresse: Rådhusgata 18  
4611 KRISTIANSAND S

#### 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: Thao van Doan  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 23.04.2020

#### Grunnlag for avgivelse

År 2019: Årsregnskap 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, 18.07.2020

---

#### Brønnøysundregistrene

Postadresse: Postboks 900, 8910 Brønnøysund  
Telefoner: Opplysningstelefonen 75 00 75 00 Administrasjonen 75 00 75 09 Telefaks 75 00 75 05  
E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no  
Organisasjonsnummer: 974 760 673



Organisasjonsnr: 959 245 711  
KRISTIANSAND KOMMUNES STIFTELSE  
FOR UTLEIEBOLIGER

## RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2019	2018
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Leieinntekter		8 235 591	8 640 936
Erstatning		100 000	0
Gevinst ved salg eiendom	1	11 325 222	25 593 539
<b>Sum inntekter</b>		<b>19 660 813</b>	<b>34 234 475</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		916 065	550 513
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	4 247 589	4 060 122
Annen driftskostnad	2	912 331	685 278
<b>Sum kostnader</b>		<b>6 075 985</b>	<b>5 295 913</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>13 584 828</b>	<b>28 938 562</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen finansinntekt		336 650	171 588
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>336 650</b>	<b>171 588</b>
Annen finanskostnad	5	1 131 255	1 287 835
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>1 131 255</b>	<b>1 287 835</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-794 605</b>	<b>-1 116 247</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>12 790 223</b>	<b>27 822 315</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>12 790 223</b>	<b>27 822 315</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>12 790 223</b>	<b>27 822 315</b>



Organisasjonsnr: 959 245 711  
KRISTIANSAND KOMMUNES STIFTELSE  
FOR UTLEIEBOLIGER

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2019	2018
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Innmaterielle eiendeler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	3	144 556 718	131 825 724
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>144 556 718</b>	<b>131 825 724</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>144 556 718</b>	<b>131 825 724</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer	4	606 446	1 435 979
<b>Sum fordringer</b>		<b>606 446</b>	<b>1 435 979</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		11 943 700	16 365 181
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>11 943 700</b>	<b>16 365 181</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>12 550 146</b>	<b>17 801 160</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>157 106 864</b>	<b>149 626 884</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Fond	8	100 360 500	87 570 277
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>100 360 500</b>	<b>87 570 277</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>100 360 500</b>	<b>87 570 277</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Annen langsiktig gjeld			
Øvrig langsiktig gjeld	6	53 281 027	60 233 703
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>53 281 027</b>	<b>60 233 703</b>



Sum langsiktig gjeld		53 281 027	60 233 703
Kortsiktig gjeld			
Annen kortsiktig gjeld	7	3 465 337	1 822 904
Sum kortsiktig gjeld		3 465 337	1 822 904
Sum gjeld		56 746 364	62 056 607
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>157 106 864</b>	<b>149 626 884</b>
POSTER UTENOM BALANSEN			
Pantstillelser	6	208 618 247	214 612 797



Organisasjonnr: 959 245 711  
KRISTIANSAND KOMMUNES STIFTELSE  
FOR UTLEIEBOLIGER

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note  
0

Regnskapsprinsipper  
Årsregnskapet er satt opp etter regnskapsloven. Regnskapsreglene for små foretak er fulgt.

Note  
2

Lønn og ytelser

<u>Lønn</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	559020.00	254330.00
<u>Arbeidsgiveravgift</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	114235.00	68183.00
<u>Andre ytelser</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	242810.00	227999.00
<u>Sum lønnskostnader</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	916065.00	550512.00

Note

Ytelser til ledende personer  
Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	---------------------	----------------------

Note  
2

Ytelser til revisjon

<u>Revisjon</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	40383.00	36696.00
<u>Sum godtgjørelse til revisor</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	40383.00	36696.00



Note

2

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:

0.50

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



ORIGINAL

Kr.sand kommunes stiftelse for utleieboliger

**KRISTIANSAND KOMMUNES STIFTELSE FOR UMLEIEBOLIGER**  
**ORG.NR. 959 245 711**  
**ÅRSREGNSKAP 2019**

**Resultatregnskap 31.12**

Alle beløp i hele kroner	Note	Regnskap 2019	Budsjett 2019	Regnskap 2018
<b>Inntekter</b>				
Leieinntekter		8 235 591	8 292 000	8 640 936
Erstatning		100 000		
Gevinst ved salg eiendom	1	11 325 222	12 000 000	25 593 539
Driftsinntekter		<u>19 660 813</u>	<u>20 292 000</u>	<u>34 234 475</u>
<b>Driftskostnader</b>				
Lønn, møtegodtg. og folketrygd mv.		916 065	920 000	550 513
Driftskostnader	2	912 331	492 000	685 278
Ekstraordinære avskrivn./Tapsført	2			
Ordnlære avskrivninger	3	<u>4 247 589</u>	<u>3 800 000</u>	<u>4 060 122</u>
Sum driftskostnader		<b>6 075 985</b>	<b>5 212 000</b>	<b>5 295 913</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>13 584 829</b>	<b>15 080 000</b>	<b>28 938 562</b>
Finansinntekter		336 650	123 000	171 588
Finanskostnader	5	1 131 256	1 098 000	1 287 835
Netto finansinntekter/kostnader		<u>794 606</u>	<u>975 000</u>	<u>1 116 247</u>
<b>Resultat før ekstraordinære poster</b>		<b>12 790 223</b>	<b>14 105 000</b>	<b>27 822 315</b>
<b>Resultat før skattøkostnad</b>		<b>12 790 223</b>	<b>14 105 000</b>	<b>27 822 315</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>12 790 223</b>	<b>14 105 000</b>	<b>27 822 315</b>



Kr.sand kommunes stiftelse for utleiebollger

**KRISTIANSAND KOMMUNES STIFTELSE FOR UMLEIEBOLIGER**  
ORG.NR. 959 245 711  
ÅRSREGNSKAP 2019

BALANSE PR.31.12	Note	2019	2018
<b>Anleggsmidler</b>			
Eiendommer	3	144 556 718	131 825 724
		<u>144 556 718</u>	<u>131 825 724</u>
<b>Omløpsmidler</b>			
Kontanter, bankinnskudd		11 943 700	16 365 181
Andre fordringer	4	606 446	1 435 979
		<u>12 550 146</u>	<u>17 801 160</u>
<b>Sum eiendeler</b>		<u><b>157 106 864</b></u>	<u><b>149 626 884</b></u>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
Egenkapital 01.01		87 570 277	59 747 962
Årets overskudd		12 790 223	27 822 315
Sum egenkapital	8	<u><b>100 360 500</b></u>	<u><b>87 570 277</b></u>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>	6	<u><b>53 281 027</b></u>	<u><b>60 233 703</b></u>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Kassekredit		0	0
Annen kortsiktig gjeld		3 465 337	1 822 904
	7	<u><b>3 465 337</b></u>	<u><b>1 822 904</b></u>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<u><b>157 106 864</b></u>	<u><b>149 626 884</b></u>
Pantstillelser	6	208 618 247	214 612 797

Kristiansand, 23.04.2020

Elfie Dørum  
Styrets leder

Espen Solum  
Nestleder

Frode Kullien  
Daglig leder

Atle Aasen



Kr.sand kommunes stiftelse for utlelebollger

## KONTANTSTRØMANALYSE ARSREGNSKAP 2019

Resultat før årsoppgjørslsp. og skatter		12 790 223
Gevinst/ + tap ved salg av anleggsmidler	-	-2 603 289
Ordinære avskrivninger	+	4 247 689
Nedskrivning anleggsmidler	+	
Skatter	-	0
Utbytte/privatuttak	-	0
Tilført fra årets virksomhet	=	14 434 623
<b>Likvider tilført/brukt på virksomheten:</b>		
Tilført fra årets virksomhet		14 434 623
Endring i lager, debitorer og kreditorer	+/-	2 471 966
Endring i andre tidsavgrensingsposter	+/-	
Netto likviditetsendring fra virksomheten (A)	=	16 906 488
<b>Likvider tilført/brukt på investeringer:</b>		
Investeringer i varige driftsmidler	-	-21 611 804
Salg av varige driftsmidler/passivering	+	6 878 806
Andre langsiktige fordringer	-	
Endring i andre investeringer	+/-	357 705
Netto likviditetsendring fra investeringer (B)	=	-14 375 293
<b>Likvider tilført/brukt på finansiering:</b>		
Opptak av ny gjeld	+	
Nedbetaling av gammel gjeld	-	-6 952 676
Innbetaling av egenkapital	+	0
Tilbakebetaling av egenkapital	-	0
Netto likviditetsendring fra finansiering (C)	=	-6 952 676
Netto endring av likvider i året (A + B + C)		-4 421 481
Likviditetsbeholdning pr 1.1	+	16 366 181
Likviditetsbeholdning pr 31.12	=	**) 11 943 700
<b>**) Likviditetsbeholdningen pr.31.12:</b>		
	3201 70 49126	11 943 700



Kr.sand kommunes stiftelse for utleieboliger

## NOTER TIL ÅRSREGNSKAP 2019

**ORG.NR. 959 245 711**

### Regnskapsprinsipper (rskl § 7-2, § 7-3)

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og utarbeidet etter norske regnskapsstandarder samt god regnskapskikk.

Elendeler bestemt til varig eie eller bruk, er klassifisert som anleggsmidler og avskrives i andre elendeler inngår i omløpsmidler og er vurdert til laveste verdi av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Fordringer og kortsiktig gjeld skal være oppgjort innen ett år eller i løpet av år 2020.

Stiftelsen er ikke skattepliktig for sin virksomhet.

### Note 1 Inntekter

#### Gevinst ved oppgjør/salg:

Svaleveien 17 E	1 013 461
Tverrveien 9 C	1 428 930
Vågsbygd Ringvei 23	1 710 326
Gransangerveien 12	1 767 601
Glemyrveien 4 C, leil. 4	883 334
Kvernveien 15 B	1 249 918
Kvernveien 15 A	1 249 918
Voleåsen 34b	1 254 260
Topdalsvn.316	767 474
<b>Sum:</b>	<b>11 325 222</b>

### Note 2 Driftskostnader og godtgjørelser:

	2019	2018
Revisor	40 383	36 696
Regnskapstjenesten	65 653	63 866
Forsikring bygninger	184 246	189 437
Bank- og andre gebyr	22 149	43 880
Konsulenttjenester	26 641	95 512
Opplæring, kurs...	105 269	
Vedlikehold		192 500
Leieutgifter	437 100	
Andre kostnader	30 890	63 388
<b>Sum:</b>	<b>912 331</b>	<b>685 278</b>

#### Antall ansatte/ytelse til ledende personer m.v

Pr.31.12.19 hadde selskapet kun 50% stillingen for daglig leder som blir fordelt to personer.

	2019	2018
Lønn for daglig leder inkl. ferlepenger	559 020	254 330
Arbeidsgiveravgift og andre ytelser	114 235	68 183
Møtegodtgjørelse til styret	242 810	227 999



Kr.sand kommunes tilføelse for utleieboliger

## Note 3 Eiendommer:

<u>Eiendommer:</u>	<u>Kostpris 01.0</u>	<u>Tilgang/avgang</u>	<u>Tilskudd</u>
Havrevølen 64	670 808		
Vågsbygdvølen 16	2 157 934	326 594	
Sigurd Slømbesvøl 13	1 913 341		11 000
Oddernesvølen 49	2 749 696		
Kronprinsensgt. 7, s.16	454 376		
Svarttjønnvølen 6	4 962 055		
Blåbærsvingen 28 F	641 390		
Molybdenvølen 2	961 706		
Løkkevølen 10	1 262 596	2 614 759	
Hannevik Terrasse 34	4 129 350	123 473	12 000
Rødvingevølen 36	3 574 834	25 000	
Trollkleiva 46 A	528 217		
Gudbrandsilla 5 E	787 288	1 760 176	
Svalevølen 17 E	1 150 451	-1 150 451	
Plommevølen 3 B-uv	180 658		
Sandbakken 9	752 936		
Pramvølen 27	2 283 249		
Eigevannsvølen 8 E	457 750		
Barlvølen 4 A	2 811 308		7 150
Hannevik Platå 18	2 182 501		
Gullvølen 1 A	543 332		
Nordtjønnåsen 25 B	597 550	192 469	
Nordtjønnvølen 25 A	621 683		
Heggella 9 B	515 000		
Hollendergata 3 D	508 416		
Sletthøvelen 79, s.13, o.4	400 000		
Manganvølen 28 D	1 496 243		
Maristien 7 E	600 000		
Drakevølen 41	2 478 020		17 500
Paradisvølen 19	1 496 298		
Skutevølen 7	597 108		
Ledningsvølen 1	1 284 480		
Torridalsvølen 71	1 559 959		
Tverrvølen 9 C	506 886	-506 886	
Sletthøvelen 72 A	509 775		
Sletthøvelen 23 B	886 270		
Friggsvøl 6 A	350 870		
Setesdalsvølen 82	1 224 982		
Grågåsvølen 7	6 158 818		49 800
Wolframvølen 15 A	652 464		
Jernvølen 16, s. 12	360 965		
Møllevannsvølen 43	1 169 781		
Sløyfen 3 F	472 313		

Årsregnskap - UT- 2019

Side 5



## Kr.sand kommunes stiftelse for utleleboliger

<u>Eiendommer:</u>	<u>Kostpris 01.0</u>	<u>Tilgang/avgang</u>	<u>Tilskudd</u>
Olav Trygvassonsv. 70 B	728 048		
Åsasv. 1 A, 1. etg.	386 612		
Paradiseveien 6	334 122		
Vigeveien 24 B	1 271 048		
Granlla 27	586 590		
Vigeveien 24 C	1 099 977		
Elkebakken 2 B	795 840		
Sandbakken 10	1 555 329		
Vågsbygd Ringvei 23	1 173 415	-1 173 415	10 000
Fullriggerveien 12	1 312 161		
Elkebakken 2 A	835 667		
Øvre Ringvei 4 A	650 933		
Vofella 26	777 851	434 087	
Gruvestien 3 C	632 889		
Vågsbygdveien 12	1 102 199		
Vollebakken 4	979 459		
Kirsten Flagstadsv. 32	181 864		
Marvikveien 9, 7. etg.	193 681		
Dronningensgt. 99, s.2	285 970		
Elvegata 56 A, s.6	151 323		
Epleveien 159	1 187 864		
Fritz Jensensgt. 55	2 418 322		15 750
Gimleveien 48, s.9	661 464		
Gransangerveien 12	630 701	-630 701	
Gullveien 17, s.101	145 131		
Havreveien 8 C	1 229 985		
Hellemyrbakken 20, s.38	83 102		
Klappane 10	5 563 682		57 400
Kongensgate 70, s. 22	96 354		
Korsvikillen 87 A-F	2 504 107	1 294 320	
Liankollen 12 A - 18 B	1 772 779		
Linnkjellveien 15 C	336 170		
Markveien 16	2 323 785		5 050
Meserveien 31	1 044 938		
Nils Fidjelandsv. 26A-30D	2 484 919	440 051	
Nordtjønnåsen 55 A	347 613		
Oddernesveien 5 A	2 805 863		
Plommeveien 4 C	535 179		
Plommeveien 16	290 756		
Plommeveien 46	324 803		
Rognlla 23 F	2 148 855		14 850
Sletthelveien 19 B	291 641		
Sletthelveien 57, s.5	118 489		
Sletthelveien 61, s.4	96 354		



## Kr.sand kommunes stiftelse for utleieboliger

<u>Eiendommer:</u>	<u>Kostpris 01.0</u>	<u>Tilgang/avgang</u>	<u>Tilskudd</u>
Sletthelvelen 81, s.6	96 364		
Trollkleiva 12, s.2	234 350		
Briggvelen 37 C	100 072		
Briggvelen 47 F	87 359		
Gislømyrvelen 2 A, leil. 33	86 495		
Gislømyrvelen 4 C	163 856	-163 856	
Kremlestien 10 H	75 452		
Musseronstien 7 F	43 167		
Musseronstien 11 I	125 667		
Musseronstien 21 A	192 490		
Musseronstien 22 A	78 830		
Riskestien 3 E	46 080		
Riskestien 5 E	76 795		
Riskestien 8 A	66 356		
Riskestien 8 B	67 859		
Riskestien 13 B	72 981		
Riskestien 21 B	121 646		
Skutevelen 8 E	102 465		
Suldalsvelen 51	154 763		
Bokfinkvelen 40	694 178	1 157 985	
Bokfinkvelen 28 C	393 886	439 238	
Volella 23 D	352 683		
Agder Alle 20 A, s.2	471 552		
Hellømyrbakken 20, s.32	180 554		
Lømslandsvei 1, s.3	300 575		
Lømslandsvei 7 B, s.3	480 421		
Auglandslla 19 B, s.1	351 845		
Blåbærsvingen 6 A	868 062		
Blåbærsvingen 6 B	347 966		
Bringebærvelen 4 C	1 166 099		
Lømslandsvei 7 B, s.2	289 596		
Friggsvei 2 A s.4	1 136 118		
Jernbanevelen 2	2 872 670		16 200
Kongsgård Alle 56 A	677 391		
Fagervollen 17	475 126		
Gimlevelen 48, s.6	435 163		
Tjernetien 15 A	751 165		
Kvernvelen 15 B	572 134	-572 134	
Friggsvei 2 B, s.1	1 195 227		
Kvernvelen 15 A	572 621	-572 621	
Tjernetien 15 B	677 821		
Fidjebakken 30	1 438 687		
Setosdalsveien 66 A, s.20	402 142		
Hellemyrstien 3	479 686		



Kr.sand kommunes stiftelse for utleieboliger

<b>Eiendommer:</b>	<b>Kostpris 01.0</b>	<b>Tilgang/avgang</b>	<b>Tilskudd</b>
Hellemyråsen 21 A	382 393		
Bråvannstien 4-6-8-10	6 836 821	4 110 555	
Nils Fidjelandsvel 5-7	3 803 041	417 050	
Nils Fidjelandsvel 9-11	2 096 428	344 065	
Andøyveien 21 B - I	4 651 096		
Justvikbakken 12	575 956		
Brovelen 23	1 953 488		17 500
Lømslandsv. 7 B, s. 4	540 609		
Lømslandsv. 7 B, s. 1	737 242		
Holbergsgt. 41	6 725 349		
Åsveien 34	663 158		
Slettheiveien 32	882 168		
Setesdalsveien 403	960 998		
Vardåsvn. 87	2 651 392		6 650
Setesdalsvn. 45 A	693 466		
Suldalsvn. 10	572 474		
Peer Gyntsv. 5 A	523 923		
Palladiumvn. 27	679 636		
Fuglevik Terrasse 8	2 505 721		
Ålefjærveien 26	630 618		
Eivind Jarlsgt. 33	1 389 177		
Gyldenløvesgt.53	885 567	19 912	
Artillerivollen 61	3 368 573		18 200
Rødvingeveien 10	2 541 599		11 100
Voleåsen 34B	439 745	-439 745	
Skomakergt.39	399 825		
Kongsgård Alle 46 A	618 369		
Knarrvikveien 40	1 188 334	58 450	
Kuholmsv.75,75A	17 701 149	6 885 380	
Riskestien 1C	304 384		
Møllevannsvelen 49 A	580 610	718 241	
Grågåsvelen 47B	284 508		
Hånessvn. 63	587 005		
Prestheia borettslag A3	573 724		10 500
Prestheia borettslag A4	501 320		12 500
Lillejordet 39	779 540		15 100
Lillejordet 29	1 164 752		21 955
Solkollen 44	1 057 973	125 000	17 500
Solkollen 58	1 037 249	125 000	
Bokfinkveien 2B	1 058 412		10 000
Elgstien 49	1 232 113		
Topdalsvn. 316	1 668 997	-1 668 997	
Kjos Ringvei 34A	471 446		
<b>Eiendommer:</b>	<b>202 540 143</b>	<b>14 732 998</b>	<b>367 705</b>



Kr.sand kommunes stiftelse for utlelebolliger

Kostpris 01.01		202 540 143
Nettollgang i løpet 2019		14 732 998
Tilskudd	**)	-357 705
Overfinansiering bygg (1996)		-438 609
Samløse av- og nedavskrivninger		-71 920 109

**Bokført verdi pr. 31.12.2019**

**144 556 718**

\*\*)Kr. 357 705 som gjelder kostprisreguleringer i forbindelse med omgjøring av tilskudd bokført som gjeld til rene tilskudd. Beløpet er gått til reduksjon av kostpris pr.01.01 på de aktuelle investeringer før beregning av årets avskrivninger.

Årets avskrivninger utgjør kr. 4 247 589.

Det er benyttet lineær avskrivningsplan og satsene for murbygninger er 2 %, trebygninger 2,5%, Avskrivningsbeløpene er henholdsvis kr.506 337 og kr.3 741 252.

#### Note 4: Fordringer:

Kr. 806 446/lidsavgrensning.( Oppgjør MVA og kompensasjon)

#### Note 5: Finanskostnader

	2019	2018
Husbanken	1 131 256	1 271 513
Etableringslån		4 692
Andre renter		11 630
<b>Sum:</b>	<b>1 131 256</b>	<b>1 287 835</b>

#### Note 6: Langsiktig gjeld:

**Gjeld pr. 31.12.2018**

**60 233 703**

**Betalt avdrag i 2019**

Avdrag til husbanken og tilskudd	6 594 971
Omgjøring av tilskudd	357 705
<b>Delsum/avdrag</b>	<b>6 952 676</b>

**Gjeld pr.31.12.2019**

**53 281 027**

**Spesifikasjon av langsiktig gjeld:**

247192*/247193*	Husbanken	49 686 262
247195*/248500*	Boligtilskudd	3 574 395
24860001	Andre lån	20 370
<b>Sum:</b>		<b>53 281 027</b>

#### **Pantstillelser**

Stiftelsens eiendommer er pantsatt for kr. 208 618 247.

Restgjeld for pantelån er kr.53 220 627.



Kr.sand kommunes stiftelse for utledebollger

## Note 7: Kortsiktig gjeld

Spesifikasjon av kortsiktig gjeld:

Kontonummer	Tekst	Beløp
23570003	Leverandørgjeld	3 370 067
23775738	Påløpte, ikke forf. renter	95 270
<b>Sum kortsiktig gjeld:</b>		<b>3 465 337</b>

## Note 8: Egenkapital

Ved utgangen av året har stiftelsen akk. overskudd/egenkapital på kr. 100 360 600.  
Årets drift har bidratt til å styrke akk. overskudd/egenkapital med kr. 12 790 223.  
Det bemerkes at det ligger betydelige merverdier i bygningsmassen i forhold til de bokførte verdiene.



ORIGINAL

KRISTIANSAND KOMMUNES STIFTELSE FOR UMLEIEBOLIGER  
STYRETS ÅRSBERETNING FOR 2019

Kristiansand Kommunes Stiftelse for Utleieboliger, heretter kalt Stiftelsen, hadde 297 boliger for utleie i Kristiansand kommune pr. 1. januar 2019. Det er i løpet av 2019 solgt 9 boliger. Ved utgangen av året har Stiftelsen 288 boliger.

Det foretas kontinuerlig egnethetsvurdering av Stiftelsens boliger. Ved ledighet/rafflyttinger vurderes om kommunen ønsker å leie videre eller om boligene skal fases ut. Efterspørselen er betydelig redusert og i større grad foreslås å selge ut.

Stiftelsens styre sendte 29.09.2016 brev til Kristiansand Boligselskap KF om innspill til en handlingsplan for stiftelsens boliger. Foreløpig har en fått forslag om avhendinger og det er iverksatt utbedringer av flere eiendommer. Stiftelsen har også gjentatte ganger etterlyst tilbakemelding på dette innspillet.

Stiftelsen sendte i desember 2019 et notat til eiendomsjefen i Kommunen, hvor en tilbyr at stiftelsen kan kjøpe boliger for å avhjelpe situasjonen i forbindelse med at det er venteliste på familier som trenger familieboliger. Svaret forelå den 7 januar 2020 hvor Kommunen ønsker å avvente en avklaring i forbindelse med ny Stiftelseslov.

Det ble inngått leiekontrakt fra 01.01.07 hvor alle stiftelsens boliger samlet leies ut til Kristiansand Boligselskap KF som har rett til å fremleie disse. Årlig leiesum kr. 8 235.591.-, i 2019, dekker renter og avdrag på stiftelsens lån, forsikringspremie for bygningene, utgifter til regnskap og revisjon, og div. eierkostnader.

Kristiansand Boligselskap KF har ansvar for all drift, forvaltning, vaktmestertjeneste, samt indre og ytre vedlikehold.

I forbindelse med kommunesammenslåingen pr. 1/1-2020 ble Kristiansand Boligselskap KF nedlagt. Stiftelsen har inngått ny leieavtale med Kristiansand Kommune fra 1/1-2020 til 31/12-2020.

Stiftelsens årsresultat er et overskudd stort **kr. 12.790.223.-**. Det var budsjettert med overskudd på kr. 14.105.000.-. Overskuddet tillegges stiftelsens egenkapital som øker fra kr. 87 570.277.- i 2018 til **kr. 100 360 500.-** i 2019.

Avviket fra budsjett skyldes at det ble solgt noen færre boliger enn budsjettert, samt noe reduserte leieinntekter i Nils Fidjeldsvei. Det har også vært noe høyere avskrivning på eiendommene.

Iht. vedtektenes §3 skal overskudd kun anvendes til stiftelsens formål, eie/erhverve og leie ut boliger til Kristiansand kommune og/eller andre rettssubjekter. Grunnet en



pågående prosess fra oppretter, for omdanning av «kommunale boligstiftelser» til opphør, har en begrenset virksomheten til kun å forvalte den eksisterende eiendomsmassen og ikke foretatt investeringer i nye eiendommer.

Det er foretatt investeringer på til sammen ca. 21,6 mill. kroner i 2019. Hovedsakelig er det brannsikringstiltak med direkte varsling til brannvesenet, samt etterisolering, bytte av kledning, vinduer og tak. Det er også foretatt oppgradering av enkelte utearealer.

Resolve A/S registrerte/målte radonforekomster i stiftelsens boliger vinteren 2014/2015. I boliger med for høye forekomster er Polygon A/S engasjert til å foreta nødvendige tiltak/utbedringer. Tilnærmet alle stiftelsens boliger er målt og nødvendige utbedringer/tiltak gjøres kontinuerlig.

Alle registrerte oljetanker på stiftelsenes eiendommer er fjernet før forbudet inntrådte 1/1-2020.

Den samlede langsiktige gjeld var ved utgangen av 2019 kr. **53 281 027.-** inklusive boligtilskudd som utgjorde kr. 3 574 395.-. Boligtilskudd nedskrives med 5% hvert år. Gjeld pr. bolig (eks. tilskudd) utgjør ca. kr. 182 494.- i gjennomsnitt. Styret vurderer dette som svært lavt da en betydelig del av stiftelsens boligmasse er eneboliger, rekkehus eller tilsvarende.

Betalte avdrag på langsiktig gjeld utgjorde kr. 6 594 971.- inkludert innfridde lån på solgte eiendommer. I tillegg er kr. 357 705.-, som er bokført som gjeld, omgjort til tilskudd (boligtilskudd fra Husbanken).

Stiftelsen har fastrenteavtale på de fleste av sine lån. De er bundet i 5år fra april 2015 til en rente på 1,887%. Av disse har særvilkårslån 1 % lavere rente (0,887%).

Årets avskrivninger er lik 2,5% (trebygninger) eller 2,0% (murbygninger) av eiendommenes samlede bokførte verdi og utgjør kr. 4 247 589.-.

Stiftelsen opptok ingen nye lån i 2019.

Stiftelsens likviditet har i gjennom 2018 vært tilfredsstillende.

Økonomisektor v/regnskapstjenesten i Kristiansand kommune er stiftelsens regnskapsfører.

Stiftelsen har ansatt daglig leder i en 25% stilling. I forbindelse med at Dagfinn Solaas gikk av med pensjon den 31/12-2019 ble Frode Kulien ansatt som ny daglig leder fra 1/1-2020 med samme stillingsbrøk. Imidlertid har det i 2019 vært en samkjøringsperiode mellom avtroppende og påtroppende daglig leder. Det betyr at det i 2019 har vært lønnsutgifter til to daglige ledere.

Honorar til revisor er utgiftsført med kr. 40.383.-.



Balansen viser at stiftelsens egenkapital er kr.100 360 500.-. Styret vurderer imidlertid Stiftelsens verdier betydelig høyere enn de bokførte, da disse utelukkende bygger på historisk kostpris og er regnskapsmessig sterkt nedskrevet.

Styret bekrefter at det er grunnlag for fortsatt drift.

**Forsikringssum for fast eiendom, basert på gjenoppbyggingskostnad, er ca. 513 mill. kroner. I tillegg kommer verdi av leiligheter i sameier og borettslag samt verdi av tomtegrunn og tekniske anlegg for alle typer boliger.**

Fra 01.01.04 ble Lov om kompensasjon for merverdiavgift endret. Lovendringen innebærer at stiftelsen som egen juridisk enhet ikke får momskompensasjon på lik linje med kommunen for boliger som er særskilt tilrettelagt. Stiftelsen ble derfor fra 01.09.04 registrert i merverdiavgiftsregisteret etter mva-lovens § 2-3 og har i 2018 leid ut alle boligene til Kristiansand Boligselskap KF. De boligene som for Boligselskapet er kompensasjonsberettiget, leies ut med moms og foretaket får momsen i sin helhet kompensert. Stiftelsen får fradrag for inngående moms for de samme boligene.

Stiftelsen fikk nytt styre i forbindelse med kommunevalget høsten 2015. I samsvar med vedtektene oppnevnte bystyret 2 medlemmer, 1 mann og 1 kvinne. I tillegg har styret et styremedlem som er den som til enhver tid er distriktsrepresentant i Huseiernes Landsforbund.


Etter initiativ fra styret ble det foretatt en juridisk vurdering av styremedlemmers og daglig leders habilitet i saker hvor stiftelsen og kommunen/Kristiansand Boligselskap KF er parter. Konklusjonen er at tillitsvalgte og ansatte i kommunen/foretaket er inhabile

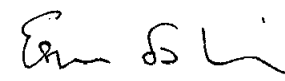
Styremedlemmer og varamedlemmer, fra 2015, og daglig leder, fra 01.03.2016, har ikke tillitsverv eller ansettelse i Kristiansand kommune. Alle styremedlemmer, varamedlemmer og daglig leder tilfredsstiller således kravene i Stiftelseslovens § 27.

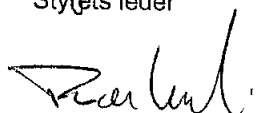
For øvrig er styret ikke kjent med forhold av viktighet for å bedømme stiftelsens stilling og resultat som ikke fremgår av resultatregnskapet og balansen m/noter. Årsregnskapet gir derved et rettviseende bilde av stiftelsens inntjening, likviditet og finansielle stilling.

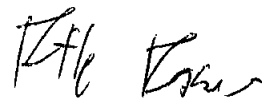
Stiftelsens virksomhet forurenser ikke det ytre miljø mer enn tilsvarende virksomhet.

Kristiansand 23/4-2020

  
Elfi Dørum  
Styrets leder

  
ESPEN SOLVÅG  
Nestleder

  
FRODE KULIEN  
Daglig leder

  
ATLE AASEN  
Styremedlem



BDO AS  
Tangen 8  
4608 Kristiansand

## Uavhengig revisors beretning

Til styret i Kristiansand Kommunes Stiftelse For Utleieboliger

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Kristiansand Kommunes Stiftelse For Utleieboliger.

#### Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2019
- Resultatregnskap for 2019
- Kontantstrømpoppstilling for regnskapsåret avsluttet per 31. desember 2019
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

#### Etter vår mening:

Er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av stiftelsens finansielle stilling per 31. desember 2019, og av dens resultater og kontantstrømmer 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 stiftelsen 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.

### Annen informasjon

Ledelsen er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av styrets årsberetning for 2019.

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

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

Dersom vi, på bakgrunn av arbeidet vi har utført, konkluderer med at disse andre opplysningene inneholder vesentlig feilinformasjon, er vi pålagt å uttale oss om dette. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.



#### Styret og daglig leders ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder (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 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 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 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.

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 stiftelsens regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringskikk i Norge.

##### Konklusjon om utdeling og forvaltning

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

Kristiansand, 23.4.2020

BDO AS

Kim Andre Ramse

statsautorisert revisor