



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode:	01.01.2020 - 31.12.2020
-------------------------	-------------------------

Konsern

Morselskap i konsern:	Nei
-----------------------	-----

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet:	Nei
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet:	Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet:	Frode Kulien
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	16.06.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020

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, 31.05.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekter		7 292 043	8 235 591
Erstatning		-100 000	100 000
Gevinst ved salg av eiendom	1	16 933 640	11 325 222
Sum inntekter		24 125 683	19 660 813
Kostnader			
Varekostnad	2	0	0
Lønnskostnad		679 905	916 065
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	4 344 133	4 247 589
Annen driftskostnad	2	607 141	912 331
Sum kostnader		5 631 179	6 075 985
Driftsresultat		18 494 504	13 584 828
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		157 966	336 650
Sum finansinntekter		157 966	336 650
Annen rentekostnad	5	901 638	1 131 256
Sum finanskostnader		901 638	1 131 256
Netto finans		-743 672	-794 606
Ordinært resultat før skattekostnad		17 750 832	12 790 222
Ordinært resultat etter skattekostnad		17 750 832	12 790 222
Årsresultat		17 750 832	12 790 222
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		17 750 833	12 790 223
Sum overføringer og disponeringer		17 750 833	12 790 223



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	3	138 734 479	144 556 718
Sum varige driftsmidler		138 734 479	144 556 718
Sum anleggsmidler		138 734 479	144 556 718
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Andre fordringer	4	848 475	606 446
Sum fordringer		848 475	606 446
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		27 530 106	11 943 700
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		27 530 106	11 943 700
Sum omløpsmidler		28 378 581	12 550 146
SUM EIENDELER		167 113 060	157 106 864
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		118 111 333	100 360 500
Sum opptjent egenkapital		118 111 333	100 360 500
Sum egenkapital		118 111 333	100 360 500



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6	48 308 033	53 281 027
Sum annen langsiktig gjeld		48 308 033	53 281 027
Sum langsiktig gjeld		48 308 033	53 281 027
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		532 362	0
Annen kortsiktig gjeld	7	161 332	3 465 337
Sum kortsiktig gjeld		693 694	3 465 337
Sum gjeld		49 001 727	56 746 364
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		167 113 060	157 106 864
POSTER UTENOM BALANSEN			
Pantstillelser	6	199 520 515	208 618 247



BDO AS
Fjellgata 6. –5. etasje
4612 Kristiansand S

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 2020
- Resultatregnskap for 2020
- Kontantstrømpstilling for regnskapsåret avsluttet per 31. desember 2020
- 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 2020, 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 årsberetningen.

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 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.

BDO AS

Jostein Håland
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)



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."

Jostein Håland

Partner

På vegne av: BDO

Serienummer: 9578-5993-4-2722160

IP: 188.95.xxx.xxx

2021-04-23 14:20:59Z



Penneo Dokumentnøkkel: MGB4W-L0TJ3-JEDYG-IXVM8-1UFEN-3YZ0J

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>



KRISTIANSAND KOMMUNES STIFTELSE FOR UMLEIEBOLIGER

STYRETS ÅRSBERETNING FOR 2020

Året 2020 har vært et meget spesielt år for Norge og hele verden på grunn av Covid 19 pandemien. Virksomheten til Kristiansand Kommunes Stiftelse for Utleieboliger har i liten grad vært berørt av pandemien, idet alle våre boliger er leid ut til Kristiansand Kommune. Leieinntektene har derfor kommet som normalt. Beboerne i de flere av Stiftelsens boliger er i høyrisikogruppen. Dette har gitt noen utfordringer i de boliger hvor vi igjennom året har foretatt renoveringsarbeider, noe som igjen har medført noe økte kostnader for disse arbeidene.

Kristiansand Kommunes Stiftelse for Utleieboliger, heretter kalt Stiftelsen, hadde 262 boliger for utleie til Kristiansand kommune pr. 1. januar 2020. Det er i løpet av 2020 solgt 9 boliger som var med i leiekontrakten. Ved utgangen av året har Stiftelsen 253 boliger.

Det foretas kontinuerlig egnethetsvurdering av Stiftelsens boliger. Ved ledighet/raflyttinger vurderes om kommunen ønsker å leie videre eller om boligene skal fases ut. Flere av boligene er ikke passende til søkerens behov, og det anses hensiktsmessig å avhende disse.

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.

Kommunen har nå vedtatt at de innen 2022 skal utarbeide en helhetlig plan for utvikling av den kommunale boligmassen. Dette inkluderer også Stiftelsens eiendommer.

Stiftelsen sendte i desember 2019 et notat til eiendomssjefen i Kommunen, hvor en tilbyr at stiftelsen kan kjøpe boliger for å avhjelpe situasjonen i forbindelse med at det er venteliste på store familier som trenger familieboliger. Kommunen har uttrykt ønske om at Stiftelsen kan kjøpe boliger til erstatning for de boligene som selges, dog slik at totalt antall boliger ikke øker.

Stiftelsen har siden 01.01.2007 hatt leieavtale med Kristiansand Boligselskap KF om leie av alle eiendommene. I forbindelse med kommunesammenslåingen pr. 1/1-2020 ble Kristiansand Boligselskap KF nedlagt. Stiftelsen inngikk ny leieavtale med Kristiansand Kommune fra 1/1-2020 til 31/12-2020. Kommunen har rett til å fremleie disse boligene.

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



Årlig leiesum var kr.7.292.043,- i 2020, som skal gå til å dekker renter og avdrag på stiftelsens lån, forsikringspremie for bygningene, utgifter til regnskap og revisjon, og div. eierkostnader.

Stiftelsens årsresultat er et overskudd stort kr. **17.750.833,-**. Det var budsjettert med overskudd på kr. 13.337.000,-. Overskuddet tillegges stiftelsens egenkapital som øker fra kr. 100.360.500,- i 2019 til kr. **118.111.333,-** i 2020.

Avviket fra budsjett skyldes hovedsakelig at det ble solgt flere boliger enn budsjettert. Totalt er det solgt 9 eiendommer med til sammen 22 boenheter. Samlet salgsgevinst utgjør kr. 16.933.640,- imot budsjett på 12 millioner.

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.

Stiftelsen planlegger med å gjøre nyinvesteringer i 2021, men tilbudet i boligmarkedet med store familieboliger, er nesten ikke eksisterende

..

Det er foretatt investeringer på til sammen ca. 4,6 mill. kroner i 2020. 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 2020 kr. **48.308.033,-** inklusive boligtilskudd som utgjorde kr. 3.216.690,-. Boligtilskudd nedskrives med 5% hvert år. Gjeld pr. bolig (eks. tilskudd) utgjør ca. kr. 190 940,- 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. 4.615.289,- 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. Rentenivået har det siste året falt betydelig etter utbruddet av Covid 19. Stiftelsen har flere lån som har bundet rente til 1/7-2023 med rente på 0.036% og 1.036 %. Ett lån har bundet rente på 0 % fremt til 1/11-2023.



Årets avskrivninger er lik 2,5% (trebygninger) eller 2,0% (murbygninger) av eiendommenes samlede bokførte verdi og utgjør kr. 4.344.133,-.

Stiftelsen opptok ingen nye lån i 2020.

Stiftelsens likviditet har i gjennom 2020 vært tilfredsstillende.

Økonomisektor v/regnskapstjenesten i Kristiansand kommune er stiftelsens regnskapsfører.

Stiftelsen har ansatt daglig leder i en 35% stilling.

Honorar til revisor er utgiftsført med kr. 41.528,-.

Balansen viser at stiftelsens egenkapital er kr.118.111.333,-. 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. 500 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 2020 leid ut alle boligene til Kristiansand Kommune. De boligene som for kommunen er kompensasjonsberettiget, leies ut med moms og kommunen 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 2019. Det nye styret tiltrådte 1/1-2020

I samsvar med Stiftelsens vedtekter oppnevnte bystyret 2 medlemmer, 1 mann og 1 kvinne. I tillegg har styret et styremedlem som er oppnevnte av Huseiernes Landsforbund.

Etter initiativ fra tidligere styre ble det foretatt en juridisk vurdering av styremedlemmers og daglig leders habilitet i saker hvor stiftelsen og kommunen er parter. Konklusjonen er at tillitsvalgte og ansatte i kommunen er inhabile i slike saker.

Et av styremedlemmene oppnevnt i 2020 har tillitsverv i kommunen og et av varamedlemmene til styret er ansatt i kommunen
Styrets leder, nestleder, et varamedlem og daglig leder har ikke tillitsverv eller ansettelse i Kristiansand kommune. Styremedlemmet som har tillitsverv i kommunen



og varamedlemmet som er ansatt i kommunen tilfredsstillter derfor ikke kravene i Stiftelseslovens § 27 full ut., Øvrige styremedlemmer, varamedlem og daglig leder tilfredsstillter 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.

Stiftelsen har igjennom året forholdt seg til de sentrale og lokale myndigheters retningslinjer når det gjelder Covid 19. Styret har derfor begrenset aktiviteten når det gjelder møter og deltagelse på konferanser, og alle styremøtene er avholdt i tråd med korona bestemmelsene.

Kristiansand Kommune som leietaker av stiftelsenes eiendommer ivaretar koronabestemmelsene og smitteverntregler overfor sine fremleietakere.

Kristiansand 22/4-2021

Elfie Dørum
Styrets leder

Espen Solum
nestleder

Atle Aasen
Styremedlem

Frode Kulien,
Daglig leder



***KRISTIANSAND KOMMUNES
STIFTELSE FOR UMLEIEBOLIGER***

REGNSKAP MED NOTER 2020



Kr.sand kommunes stiftelse for utleieboliger

KRISTIANSAND KOMMUNES STIFTELSE FOR UMLEIEBOLIGER
ORG.NR. 959 245 711
ÅRSREGNSKAP 2020

Resultatregnskap 31.12

Alle beløp i hele kroner

	Note	Regnskap 2020	Budsjett 2020	Regnskap 2019
Inntekter				
Leieinntekter		7 292 043	7 523 000	8 235 591
Erstatning		-100 000		100 000
Gevinst ved salg eiendom	1	16 933 640	12 000 000	11 325 222
Driftsinntekter		24 125 683	19 523 000	19 660 813
Driftskostnader				
Lønn, møtegodtg. og folketrygd mv.		679 905	775 000	916 065
Driftskostnader	2	607 141	550 000	912 331
Ekstraordinære avskrivn./Tapsført	2	0	0	0
Ordinære avskrivninger	3	4 344 133	4 000 000	4 247 589
Sum driftskostnader		5 631 179	5 325 000	6 075 985
Driftsresultat		18 494 504	14 198 000	13 584 829
Finansinntekter		157 966	150 000	336 650
Finanskostnader	5	901 638	1 011 000	1 131 256
Netto finansinntekter/kostnader		743 672	861 000	794 606
Resultat før ekstraordinære poster		17 750 833	13 337 000	12 790 223
Resultat før skattekostnad		17 750 833	13 337 000	12 790 223
Arsresultat		17 750 833	13 337 000	12 790 223



Kr.sand kommunes stiftelse for utleieboliger

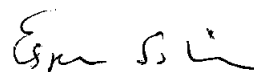
KRISTIANSAND KOMMUNES STIFTELSE FOR UMLEIEBOLIGER
ORG.NR. 959 245 711
ÅRSREGNSKAP 2020

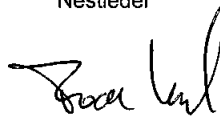
BALANSE PR.31.12	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019
Anleggsmidler			
Eiendommer	3	138 734 479	144 556 718
Sum anleggsmidler		138 734 479	144 556 718
Omløpsmidler			
Bankinnskudd		27 530 106	11 943 700
Andre fordringer	4	848 475	606 446
Sum omløpsmidler		28 378 581	12 550 146
Sum eiendeler		167 113 060	157 106 864
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Egenkapital 01.01		100 360 500	87 570 277
Årets overskudd		17 750 833	12 790 223
Sum egenkapital	8	118 111 333	100 360 500
Gjeld			
Langsiktig gjeld	6	48 308 033	53 281 027
Kortsiktig gjeld			
Leverandør gjeld		532 362	0
Annen kortsiktig gjeld		161 332	3 465 337
Sum kortsiktig gjeld	7	693 694	3 465 337
Sum egenkapital og gjeld		167 113 060	157 106 864
Pantstillelser	6	199 520 515	208 618 247

Kristiansand,


Elfie Dørum
Styrets leder


Atle Aasen


Espen Solum
Nestleder


Frode Kulien
Daglig leder



Kr.sand kommunes stiftelse for utleieboliger

KONTANTSTRØMANALYSE 2020 2019
ÅRSREGNSKAP 2020

Resultat før årsoppgjørdisp. og skatter		17 750 833	12 790 223
Tilbakeført akk. avskrivning ved salg av anleggsmidler	-	-4 200 908	-2 603 289
Ordinære avskrivninger	+	4 344 133	4 247 589
Nedskrivning anleggsmidler	+	0	0
Skatter	-	0	0
Utbytte/privatuttak	-	0	0
Tilført fra årets virksomhet	=	17 894 058	14 434 523
Likvider tilført/brukt på virksomheten:			
Tilført fra årets virksomhet		17 894 058	14 434 523
Endring i lager, debitorer og kreditorer	+/-	-3 013 672	2 471 965
Endring i andre tidsavgrensningsposter	+/-	0	0
Netto likviditetsendring fra virksomheten (A)	=	14 880 386	16 906 488
Likvider tilført/brukt på investeringer:			
Investeringer i varige driftsmidler	-	-4 600 799	-21 611 804
Salg av varige driftsmidler/passivering	+	9 922 108	6 878 806
Andre langsiktige fordringer	-		
Endring i andre investeringer	+/-	357 705	357 705
Netto likviditetsendring fra investeringer (B)	=	5 679 014	-14 375 293
Likvider tilført/brukt på finansiering:			
Opptak av ny gjeld	+		
Nedbetaling av gammel gjeld	-	-4 972 994	-6 952 676
Innbetaling av egenkapital	+	0	0
Tilbakebetaling av egenkapital	-	0	0
Netto likviditetsendring fra finansiering (C)	=	-4 972 994	-6 952 676
Netto endring av likvider i året (A + B + C)		15 586 406	-4 421 481
Likviditetsbeholdning pr 1.1	+	11 943 700	16 365 181
Likviditetsbeholdning pr 31.12	=	27 530 106	11 943 700
**) Likviditetsbeholdningen pr.31.12.			
	3201 70 49126	27 530 106	11 943 700
		0	0



Kr.sand kommunes stiftelse for utleieboliger

KRISTIANSAND KOMMUNES STIFTELSE FOR UMLEIEBOLIGER
ORG.NR. 959 245 711
NOTER TIL ÅRSREGNSKAP 2020

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

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

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk, er klassifisert som anleggsmidler og avskrives i
Andre eiendeler 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 2021.

Stiftelsen er ikke skattepliktig for sin virksomhet.

Note 1 Inntekter

<u>Gevinst ved oppgjør/salg:</u>	
Maristien 7 E	2 089 383
tomt Setesdalsveien 82	42 000
Gullveien 17, s.101	1 206 441
Slettheiveien 57, s.5	717 665
Slettheiveien 61, s.4	762 568
Nils Fidjeldsvei 5-7	6 513 190
Nils Fidjeldsvei 9-11	2 452 164
Åsveien 34	1 798 195
Setesdalsveien 403	149 733
Ålefjærveien 26	1 202 303
<u>Sum gevinst ved salg</u>	<u>16 933 640</u>

Note 2 Driftskostnader og godtgjørelser

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Revisor	41 528	40 383
Regnskapstjenesten	91 500	65 653
Forsikring bygninger	192 010	184 246
Bank- og andre gebyr	20 358	22 149
Konsulenttjenester	15 401	26 641
Opplæring, kurs	0	105 269
Erstatninger	218 020	0
Leieutgifter	0	437 100
Andre kostnader	28 324	30 890
<u>Sum driftskostnader og godtgjørelser</u>	<u>607 141</u>	<u>912 331</u>

Antall ansatte/ytelse til ledende personer m.v

Pr.31.12 hadde selskapet daglig leder 35% stilling.

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Lønn for daglig leder inkl. feriepenger	351 583	559 020
Arbeidsgiveravgift og andre ytelser	82 082	114 235
Møtegodtgjørelse til styret	231 000	242 810
<u>Sum lønn og godtgjørelser</u>	<u>664 665</u>	<u>916 065</u>



Kr.sand kommunes stiftelse for utleieboliger

Note 3 Eiendommer

Anleggsmidler	Murbygg	Trebygg	Overfinansiert bygg (1995)	Sum
Kostpris 01.01	34 584 207	182 331 227		216 915 434
Tilgang	1 735 935	2 864 864		4 600 799
Kostpris 31.12	36 320 142	185 196 091	-438 609	221 516 233
Salg/ avgang	630 518	9 291 590		9 922 108
Tilskudd	0	357 705		357 705
Avskr.gr.lag	29 504 936	150 161 059		179 665 995
Akk.avskr	8 617 655	63 445 679		72 063 334
Bokført verdi 31.12	27 071 969	112 101 117	-438 609	138 734 477
Årets avskr	590 099	3 754 034	0	4 344 133

**)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. 4 344 133.

Det er benyttet lineær avskrivningsplan og satsene for murbygninger er 2 %, trebygninger 2,5%, Avskrivningsbeløpene er henholdsvis kr.590 099 og kr. 3 754 034.

Note 4 Fordringer

Fordringer på kr. 848 475 består av oppgjør MVA (kr. 51 292), Kundefordringer (42 000) samt posteringer mellom regnskapsårene 2020 og 2021 (kr. 755 183).

Note 5 Finanskostnader

	2020	2019
Husbanken	901 638	1 131 256
Etableringslån	0	0
Andre renter	0	0
Sum:	901 638	1 131 256



Kr.sand kommunes stiftelse for utleieboliger

Note 6 Langsiktig gjeld

Gjeld pr. 01.01.2020 53 281 027

Betalt avdrag i 2020

Avdrag til husbanken og tilskudd 4 615 289

Omgjøring av tilskudd 357 705

Sum avdrag 4 972 994

Gjeld pr.31.12.2020 48 308 033

Spesifikasjon av langsiktig gjeld:

247192*/247193* Husbanken 45 070 973

247195*/248500* Boligtilskudd 3 216 690

24860001 Andre lån 20 370

Sum langsiktig gjeld 48 308 033

Pantstillelser

Stiftelsens eiendommer er pantsatt for kr. 199 520 515.

Restgjeld for pantlån er kr. 48.247 633.

Note 7 Kortsiktig gjeld

Spesifikasjon av kortsiktig gjeld:

	<u>Beløp</u>
Leverandørgjeld	532 362
Påløpte, ikke forf. renter	<u>161 332</u>
Sum kortsiktig gjeld:	693 694

Note 8 Egenkapital

Ved utgangen av året har stiftelsen akk.overskudd/egenkapital på kr. 118 111 333.

Årets drift har bidratt til å styrke akk.overskudd/egenkapital med kr.17 750 832.

Det bemerkes at det ligger betydelige merverdier i bygningsmassen i forhold til de bokførte verdiene.