



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode:	01.01.2021 - 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:	Frode Kulien
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	03.05.2022

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, 15.06.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekter		7 392 996	7 292 043
Gevinst salg eiendommer	1	15 850 363	16 833 640
Sum inntekter		23 243 359	24 125 683
Kostnader			
Lønnskostnad		715 936	679 905
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	4 327 593	4 344 133
Annen driftskostnad	2	403 282	607 141
Sum kostnader		5 446 811	5 631 179
Driftsresultat		17 796 548	18 494 504
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		406 830	157 966
Sum finansinntekter		406 830	157 966
Annen rentekostnad	5	616 064	901 638
Sum finanskostnader		616 064	901 638
Netto finans		-209 234	-743 672
Ordinært resultat før skattekostnad		17 587 314	17 750 832
Ordinært resultat etter skattekostnad		17 587 314	17 750 832
Årsresultat		17 587 314	17 750 832
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital	8	17 587 314	17 750 832
Sum overføringer og disponeringer		17 587 314	17 750 832



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Eiendommer	3	137 628 113	138 734 479
Sum varige driftsmidler		137 628 113	138 734 479
Sum anleggsmidler		137 628 113	138 734 479
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Andre fordringer	4	3 373 697	848 475
Sum fordringer		3 373 697	848 475
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		40 317 520	27 530 106
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		40 317 520	27 530 106
Sum omløpsmidler		43 691 217	28 378 581
SUM EIENDELER		181 319 330	167 113 060
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	8	135 698 647	118 111 333
Sum opptjent egenkapital		135 698 647	118 111 333
Sum egenkapital		135 698 647	118 111 333



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6	44 026 667	48 308 033
Sum annen langsiktig gjeld		44 026 667	48 308 033
Sum langsiktig gjeld		44 026 667	48 308 033
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	7	61 469	532 362
Mva	7	104 608	
Annen kortsiktig gjeld	7	1 427 939	161 332
Sum kortsiktig gjeld		1 594 016	693 694
Sum gjeld		45 620 683	49 001 727
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		181 319 330	167 113 060
POSTER UTENOM BALANSEN			
Pantstillelser	6	197 748 515	199 520 515



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 290648

Enheten

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

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: Frode Kulien
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 03.05.2022

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, 30.05.2022



Organisasjonsnr: 959 245 711
KRISTIANSAND KOMMUNES STIFTELSE
FOR UTLEIEBOLIGER

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekter		7 392 996	7 292 043
Gevinst salg eiendommer	1	15 850 363	16 833 640
Sum inntekter		23 243 359	24 125 683
Kostnader			
Lønnskostnad		715 936	679 905
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	4 327 593	4 344 133
Annen driftskostnad	2	403 282	607 141
Sum kostnader		5 446 811	5 631 179
Driftsresultat		17 796 548	18 494 504
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		406 830	157 966
Sum finansinntekter		406 830	157 966
Annen rentekostnad	5	616 064	901 638
Sum finanskostnader		616 064	901 638
Netto finans		-209 234	-743 672
Ordinært resultat før skattekostnad		17 587 314	17 750 832
Ordinært resultat etter skattekostnad		17 587 314	17 750 832
Årsresultat		17 587 314	17 750 832
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital	8	17 587 314	17 750 832
Sum overføringer og disponeringer		17 587 314	17 750 832



Organisasjonsnr: 959 245 711
KRISTIANSAND KOMMUNES STIFTELSE
FOR UTLEIEBOLIGER

BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Eiendommer	3	137 628 113	138 734 479
Sum varige driftsmidler		137 628 113	138 734 479
Sum anleggsmidler		137 628 113	138 734 479
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Andre fordringer	4	3 373 697	848 475
Sum fordringer		3 373 697	848 475
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		40 317 520	27 530 106
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		40 317 520	27 530 106
Sum omløpsmidler		43 691 217	28 378 581
SUM EIENDELER		181 319 330	167 113 060
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	8	135 698 647	118 111 333
Sum opptjent egenkapital		135 698 647	118 111 333
Sum egenkapital		135 698 647	118 111 333
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6	44 026 667	48 308 033
Sum annen langsiktig gjeld		44 026 667	48 308 033



Sum langsiktig gjeld		44 026 667	48 308 033
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	7	61 469	532 362
Mva	7	104 608	
Annen kortsiktig gjeld	7	1 427 939	161 332
Sum kortsiktig gjeld		1 594 016	693 694
Sum gjeld		45 620 683	49 001 727
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		181 319 330	167 113 060
POSTER UTENOM BALANSEN			
Pantstillelser	6	197 748 515	199 520 515



Organisasjonsnr: 959 245 711
KRISTIANSAND KOMMUNES STIFTELSE
FOR UTLEIEBOLIGER

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note
0

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak. 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 etter skatteloven §2-32 1. ledd. Fordringer og kortsiktig gjeld skal være oppgjort innen ett år eller i løpet av år 2022. Stiftelsen er ikke skattepliktig da stiftelsen ikke har erverv til formål, og dermed er å regnes som skattefri etter skatteloven §2-32 1. ledd.

Note
2

Antall årsverk i regnskapsåret
0.35

Note
2

Spesifisering av resultatregnskapet

Lønnskostnader

	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
Lønn	411135.00	351583.00
Folketrygdavgift	88801.00	97322.00
Andre ytelser	216000.00	231000.00

Note

Ekstraordinære inntekter og kostnader

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

Note
3

Varige driftsmidler og immaterielle eiendeler



<u>Anskaffelseskost 01.01.</u>	<u>Varige driftsmidler</u>	<u>Immaterielle eiend.</u>
	211236421.00	
<u>Tilgang i året</u>	<u>Varige driftsmidler</u>	<u>Immaterielle eiend.</u>
	6456633.00	
<u>Avgang i året</u>	<u>Varige driftsmidler</u>	<u>Immaterielle eiend.</u>
	4853896.00	
<u>Anskaffelseskost 31.12.</u>	<u>Varige driftsmidler</u>	<u>Immaterielle eiend.</u>
	212839158.00	
<u>Samlede av-/nedskrivn.</u>	<u>Varige driftsmidler</u>	<u>Immaterielle eiend.</u>
	75211046.00	
<u>Balanseført verdi 31.12.</u>	<u>Varige driftsmidler</u>	<u>Immaterielle eiend.</u>
	137628112.00	

Anskaffelseskost - balanseførte lånekostnader, egentilvirkede anleggsmidler

Goodwill spesifisert for hvert enkelt virksomhetskjøp

Avskrivningsplan for goodwill som er lenger enn fem år - begrunnelse

Mer om varige driftsmidler/immaterielle eiendeler

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

Fordringer

<u>Samlet beløp - tilknyttet selskap</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
<u>Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
<u>Pantstillelse</u>		<u>Beløp</u>



Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



**KRISTIANSAND KOMMUNES STIFTELSE
FOR
UTLEIEBOLIGER**

STYRETS ÅRSBERETNING FOR 2021

Året 2021 har vært et nok et 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 mange 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 253 boliger for utleie til Kristiansand kommune pr. 1. januar 2020. Ved utgangen av året har Stiftelsen 252 boliger som er utleid til kommunen. Det er i løpet av 2021 solgt 15 boliger, samt kjøpt en ny bolig.

Det foretas kontinuerlig egnethetsvurdering av Stiftelsens boliger. Ved ledighet/fraflyttinger vurderes om kommunen ønsker å leie videre eller om boligene skal fases ut. Flere av boligene tilfredsstiller ikke 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 vedtok i 2019 at de etter kommunesammenslåingen og innen 2022 skulle utarbeide en helhetlig plan for utvikling av den kommunale boligmassen. Dette inkluderer også Stiftelsens eiendommer. Dette arbeidet, har på grunn av Covid 19, blitt forsinket.

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 har inngått ny leieavtale med Kristiansand Kommune fra 1/1-2021 til 31/12-2021. 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.7.392.996,- i 2021, som skal gå til å dekke renter og avdrag på stiftelsens lån, forsikringspremie for bygningene, utgifter til regnskap og revisjon, og div. eierkostnader.

Stiftelsens årsresultat er et overskudd stort **kr. 17.587.314,-**. Det var budsjettert med overskudd på kr. 13.667.000,-. Overskuddet tillegges stiftelsens egenkapital som øker fra kr. 118.111.333,- i 2020 til **kr. 135.698.647,-** i 2021.

Avviket fra budsjett skyldes hovedsakelig at det ble solgt flere boliger enn budsjettert. Totalt er det solgt 4 eiendommer med til sammen 15 boenheter. Samlet salgsgevinst utgjør kr. 15.849.883,- 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 har i 2021 kjøpt en ny bolig i Flatholmveien. Videre har Stiftelsen bestilt en bolig på Nodeland for levering i 1. kvartal 2022. I tillegg planlegges det å bygge 2 nye eneboliger i Eikebakken. Disse forventes ferdigstilt nyttårsskiftet 2022/2023.

Det er foretatt investeringer på til sammen ca. 6,5 mill. kroner i 2021. 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.

Den samlede langsiktige gjeld var ved utgangen av 2021 **kr. 44.026.667,-** inklusive boligtilskudd som utgjorde kr. 3.538.896,-. Boligtilskudd nedskrives med 5% hvert år. Gjeld pr. bolig (eks. tilskudd) utgjør ca. kr. 160.665,- 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. 3.923.661,- inkludert innfridde lån på solgte eiendommer. I tillegg er kr. 357.705,- som var bokført som gjeld, omgjort til tilskudd (boligtilskudd fra Husbanken).

Stiftelsen har fastrenteavtale på de fleste av sine lån. Rentenivået har det siste 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. 4.327.593, -.

Stiftelsen optok ingen nye lån i 2021, men har fått tilskudd fra Husbanken ved kjøp av boligen i Flatholmveien i Flatholmveien 6 C.

Stiftelsens likviditet har igjennom 2021 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. 42.913, -.

Balansen viser at stiftelsens egenkapital er kr.135.698.647,-. 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. 467 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 merverdiavgifts registeret 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

Nestleder Espen Solum har vært sykemeldt fra mai 2021. Huseiernes Landsforbund har oppnevnt Cecilie K. Thorbjørnsen som varamedlem for Solum.

I samsvar med Stiftelsens vedtekter oppnevnte bystyret 2 medlemmer, 1 mann og 1 kvinne. I tillegg har styret et styremedlem som er oppnevnt 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 tilfredsstiller derfor ikke kravene i Stiftelseslovens § 27 full ut., Øvrige styremedlemmer, varamedlem og daglig leder tilfredsstiller således kravene i Stiftelseslovens § 27.

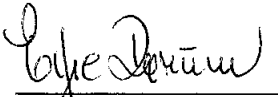
Ellers er styret ikke kjent med forhold av viktighet for å bedømme stiftelsens stilling og resultat som ikke fremgår av resultatregnskapet og balansen m/noter.
Årsregnskapet gir derved et rettviseende bilde av stiftelsens inntjening, likviditet og finansielle stilling.

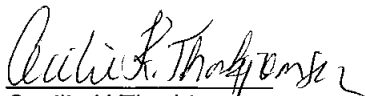
Stiftelsens virksomhet forurenser ikke det ytre miljø mer enn tilsvarende virksomhet.

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 avholdet i tråd med korona bestemmelsene.

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

Kristiansand 3/5 -2022


Elfi Dørum
Styrets leder


Cecilie K Thorbjørnsen
Varamedlem for nestleder


Atle Aasen
Styremedlem


Frode Kulien,
Daglig leder



Kr.sand kommunes stiftelse for utleieboliger

KRISTIANSAND KOMMUNES STIFTELSE FOR UTLEIEBOLIGER
ORG.NR. 959 245 711
ÅRSREGNSKAP 2021

Resultatregnskap 31.12

Alle beløp i hele kroner				
	Note	Regnskap 2021	Budsjett 2021	Regnskap 2020
Inntekter				
Leieinntekter		7 392 996	7 393 000	7 292 043
Erstatning		0		-100 000
Refusjon fra andre		810		
Gevinst ved salg eiendom	1	15 849 553	12 000 000	16 933 640
Driftsinntekter		23 243 359	19 393 000	24 125 683
Driftskostnader				
Lønn, møtegodtg. og folketrygd mv.		715 936	775 000	679 905
Driftskostnader	2	403 282	375 000	607 141
Ekstraordinære avskrivn./tapsført	2	0	0	0
Ordinære avskrivninger	3	4 327 593	4 000 000	4 344 133
Sum driftskostnader		5 446 811	5 150 000	5 631 179
Driftsresultat		17 796 548	14 243 000	18 494 504
Finansinntekter		406 830	90 000	157 966
Finanskostnader	5	616 064	666 000	901 638
Netto finansinntekter/kostnader		209 234	576 000	743 672
Resultat før ekstraordinære poster		17 587 314	13 667 000	17 750 833
Resultat før skattekostnad		17 587 314	13 667 000	17 750 833
Arsresultat		17 587 314	13 667 000	17 750 833



Kr.sand kommunes stiftelse for utleieboliger

KRISTIANSAND KOMMUNES STIFTELSE FOR UTLEIEBOLIGER
ORG.NR. 959 245 711
ÅRSREGNSKAP 2021

BALANSE PR.31.12

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020
Anleggsmidler			
Eiendommer	3	137 628 113	138 734 479
Sum anleggsmidler		137 628 113	138 734 479
Omløpsmidler			
Bankinnskudd		40 317 520	27 530 106
Andre fordringer	4	3 373 697	848 475
Sum omløpsmidler		43 691 217	28 378 581
Sum eiendeler		181 319 330	167 113 060
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Egenkapital 01.01		118 111 333	100 360 500
Årets resultat		17 587 314	17 750 833
Sum egenkapital	8	135 698 647	118 111 333
Gjeld			
Langsiktig gjeld	6	44 026 667	48 308 033
Kortsiktig gjeld			
Leverandør gjeld		61 469	532 362
Annen kortsiktig gjeld		1 532 547	161 332
Sum kortsiktig gjeld	7	1 594 016	693 694
Sum egenkapital og gjeld		181 319 330	167 113 060

Pantstillelser 6 197 748 515 199 520 515

Kristiansand, 3. mai 2022

Elfie Dørum
Styrets leder

Atle Aasen

Cecilie Thorbjørnsen
Vara for Nestleder

Frode Kulien
Daglig leder



Kr.sand kommunes stiftelse for utleieboliger

KONTANTSTRØMANALYSE ARSREGNSKAP 2021

2021 2020

Resultat før årsoppgjørdisp. og skatter		17 587 314	17 750 833
Tilbakeført akk. avskrivning ved salg av anleggsmidler	-	-1 976 195	-4 200 908
Ordinære avskrivninger	+	4 327 593	4 344 133
Nedskrivning anleggsmidler	+	0	0
Skatter	-	0	0
Utbytte/privatuttak	-	0	0

Tilført fra årets virksomhet = 19 938 712 17 894 058

Likvider tilført/brukt på virksomheten:

Tilført fra årets virksomhet		19 938 712	17 894 058
Endring i lager, debitorer og kreditorer	+/-	-1 624 900	-3 013 672
Endring i andre tidsavgrensingsposter	+/-	0	0
Netto likviditetsendring fra virksomheten	=	18 313 813	14 880 386

Likvider tilført/brukt på investeringer:

Investeringer i varige driftsmidler	-	-6 456 633	-4 600 799
Salg av varige driftsmidler/passivering	+	4 853 896	9 922 108
Andre langsiktige fordringer	-		
Endring i andre investeringer	+/-	357 705	357 705
Netto likviditetsendring fra investeringer (=	-1 245 032	5 679 014

Likvider tilført/brukt på finansiering:

Opptak av ny gjeld	+		
Nedbetaling av gammel gjeld	-	-4 281 366	-4 972 994
Innbetaling av egenkapital	+	0	0
Tilbakebetaling av egenkapital	-	0	0
Netto likviditetsendring fra finansiering (C	=	-4 281 366	-4 972 994

Netto endring av likvider i året (A + B + C) 12 787 414 15 586 406

Likviditetsbeholdning pr 1.1 27 530 106 11 943 700

Likviditetsbeholdning pr 31.12 40 317 520 27 530 106

**) Likviditetsbeholdningen pr.31.12. 3201 70 49126 40 317 520 27 530 106

0 0



Kr.sand kommunes stiftelse for utleiebolliger

KRISTIANSAND KOMMUNES STIFTELSE FOR UTLEIEBOLIGER
ORG.NR. 959 245 711
NOTER TIL ÅRSREGNSKAP 2021

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

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

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.
etter skatteloven §2-32 1. ledd.
Fordringer og kortsiktig gjeld skal være oppgjort innen ett år eller i løpet av år 2022.

Stiftelsen er ikke skattepliktig da stiftelsen ikke har erverv til formål, og dermed er å regnse som skattefri
etter skatteloven §2-32 1. ledd.

Note 1 Inntekter

Gevinst ved oppgjør/salg:	
Molybdenvæien 2	1 574 424
Nils Fidjelandsv. 26A-30D	10 559 065
Krømllestien 10 H	1 641 876
Slettheiveien 32	2 074 188
Sum gevinst ved salg	15 849 553

Note 2 Driftskostnader og godtgjørelser

	2021	2020
Revisor	42 913	41 528
Regnskapstjenesten	95 368	91 500
Forsikring bygninger	158 050	192 010
Bank- og andre gebyr	37 878	20 358
Konsulenttjenester	3 976	15 401
Opplæring, kurs	18 132	0
Erstatninger	0	218 020
Leieutgifter	0	0
Andre kostnader	46 964	28 324
Sum driftskostnader og godtgjørelser	403 282	607 141

Antall ansatte/ytelse til ledende personer m.v

Pr.31.12 hadde selskapet daglig leder 35% stilling.

	2021	2020
Lønn for daglig leder inkl. feriepenger	411 135	351 583
Arbeidsgiveravgift og andre ytelser	88 801	97 322
Møtegodtgjørelse til styret	216 000	231 000
Sum lønn og godtgjørelser	715 936	679 905



Kr.sand kommunes stiftelse for utleieboliger

Note 3 Eiendommer

Anleggsmidler	Murbygg	Trebygg	Overfinansiert bygg (1995)	Sum
Kostpris 01.01	35 689 624	175 546 797		211 236 421
Tilgang	206 912	6 249 721		6 456 633
Kostpris 31.12	35 896 536	181 796 518	-438 609	217 693 054
Salg/ avgang	0	4 853 896		4 853 896
Tilskudd **)	0	357 705		357 705
Avskr.gr.lag	30 476 360	148 722 450		179 198 810
Akk.avskr	9 227 183	65 187 549		74 414 732
Bokført verdi 31.12	26 669 353	111 397 368	-438 609	137 628 112
Årets avskr	609 528	3 718 065	0	4 327 593

**) 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. 4 327 593.

Det er benyttet lineær avskrivningsplan og satsene for murbygninger er 2 %, trebygninger 2,5%, Avskrivningsbeløpene er henholdsvis kr.609 528 og kr. 3 718 065.

Note 4 Fordringer

Fordringer på kr. 3.373 696 består av salg av Molybdenveien 2 som megler ikke har utbetalt før i 2022 til Stiftelsen grunnet uovenensstemmelseser (kr. 2.030.609) og Kundefordringer (1.343.088)

Note 5 Finanskostnader

	2021	2020
Husbanken	616 064	901 638
Etableringslån	0	0
Andre renter	0	0
Sum:	616 064	901 638



Kr.sand kommunes stiftelse for utleieboliger

Note 6 Langsiktig gjeld

Gjeld pr. 01.01.2021 48 308 033

Betalt avdrag i 2021

Avdrag til husbanken og tilskudd	3 923 661
Omgjøring av tilskudd	357 705
Sum avdrag	4 281 366

Gjeld pr.31.12.2021 44 026 667

Spesifikasjon av langsiktig gjeld:

247192*/247193* Husbanken	40 467 312
247195*/248500* Boligtilskudd	3 538 985
24860001 Andre lån	20 370
Sum langsiktig gjeld	<u>44 026 667</u>

Pantstillelser

Stiftelsens eiendommer er pantsatt for kr. 197 748 515.
Restgjeld for pantlån er kr. 43.996 467.

Note 7 Kortsiktig gjeld

Spesifikasjon av kortsiktig gjeld:

	<u>Beløp</u>
Momsoppgjør	104 608
Leverandørgjeld	61 469
Påløpte,ikke forf.renter	139 605
Periodiserte Husleieinntekter	<u>1 288 334</u>
Sum kortsiktig gjeld:	<u>1 594 016</u>

Note 8 Egenkapital

Ved utgangen av året har stiftelsen akk.overskudd/egenkapital på kr. 135 698 647.

Årets drift har bidratt til å styrke akk.overskudd/egenkapital med kr.17 587 314.

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



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

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Kristiansand Kommunes Stiftelse For Utleieboliger

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Kristiansand Kommunes Stiftelse For Utleieboliger.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2021
- Resultatregnskap for 2021
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet 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 konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene 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 slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the 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.

Styret og daglig leders 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 utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskapets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.


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 regnskapsskikk 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>

Kristiansand, 9. mai 2022
BDO AS



Torbjørn Rypestøl
statsautorisert revisor