

Avannaata Kommunia

Boligafdeling 12325
Ilulissat

Årsrapport 2019

Regnskabsperiode 1. januar til 31 december 2019

INDHOLDSFORTEGNELSE	SIDE
<u>AFDELINGSOPLYSNINGER</u>	<u>3</u>
<u>REGNSKABSPÅTEGNING</u>	<u>3</u>
<u>DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVIEWERKLÆRING</u>	<u>4</u>
<u>BERETNING FOR ÅRET 2019</u>	<u>6</u>
<u>ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS</u>	<u>8</u>
<u>RESULTATOPGØRELSE FOR 2019</u>	<u>10</u>
<u>BALANCE PR. 31. DECEMBER 2019</u>	<u>12</u>
<u>NOTER</u>	<u>13</u>
<u>SAMMENDRAG</u>	<u>17</u>

Afdelingsdata:

By Ilulissat
Bygningsejer Avannaata Kommunia
Administrator INI A/S
Afdelingsnummer 12325
Ibrugtagningsår 1979-1987
Boligtype Flerfamiliehuse

Afdelingsadresse:

Atersuit, Seersuit Aqq., Kussangajaanguaq, Sangusariaq, Marius Sivertsenip Aqq., Nammaarfik, Nasiffik, Niels Dorphip Aqq., Sisorarfik, Qilakitsoq, Qullissat Aqq., Manasse Mathæussenip Aqq., Elisabeth Thomsenip Aqq., Pitoqqiup Aqq.

	01-01-2019	31-12-2019
Boligareal	19.330	19.330
Antal lejemål	289	289
Administrationsvederlagssats brutto pr. lejemål	4.800	4.800

Forsikring

Udgifter til bygningsforsikring kr. pr. gennemsnitlige m² 21

Revision

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab

Afdelingen har ingen afdelingsbestyrelse

REGNSKABSPÅTEGNING

I henhold til LTF om leje § 26, udarbejder udlejer (ved administrator) hvert år en årsrapport, der reviewes inden det endeligt godkendes af udlejer (ved bygningsejer).

Årsrapporten indstilles hermed til bygningsejerens godkendelse.

Administrator
INI A/S

Henrik Raft
Adm. direktør

Nuuk den 29. maj 2020

BERETNING FOR BOLIGAFDELING 12325 ÅR 2019, Ilulissat.

Afdelingsdata:

Afdelingen består af 289 lejemål, svarende til 19.330 m². hvilket er uændret i forhold til sidste år.

Resultat:

Boligafdelingen kommer ud med et resultat på kr. 0.

Der er henlagt til planlagt periodisk vedligehold, normalistsandsættelse ved fraflytning samt til tab ved fraflytning og lejeledighed i overensstemmelse med budgettet for 2019.

Der er afviklet t. kr. 27 for tidligere års underskud fra 2017.

Bygningsejer har givet et driftstilskud til boligafdelingen med t.kr.849.

Der er udført vedligeholdelsesaktiviteter for i alt 2,4 mio. kr. Heraf er der indregnet t.kr. 28 vedrørende arbejder, som ikke er faktureret ved årets slutning. Derudover er der tomgangsudgifter for i alt t.kr. 133, hvoraf hele beløbet er dækket af henlæggelser. I 2018 var tomgangsudgifterne i alt t. kr. 120.

Det årlige administrationsbidrag på kr. 4.800 pr. lejemål (2018: 4.800).

INI har i 2019 faktureret boligafdelingerne vedr. ejendomsservice efter fastprisaf tale.

Lejeindtægten pr. m² ligger i år 2019 på kr. 616 pr. m² mod kr. 599 pr. m² i året før.

Balance:

Mellemregning med bygningsejer er pr. 31/12 2019 er på t. kr. 116. Beholdningen af værdipapir er på kr. 6,0 mio. bankbeholdning er på t. kr. 116 og nettoformuen udgør kr. 3,5 mio.

Pga. stigning i huslejerestancerne har det været nødvendigt at øge hensættelsen herom med i alt t.kr. 119 i 2019.

Efter ophør af den fælles kapitalforvaltning er det fremadrettet besluttet at placere boligafdelingens overskudslikviditet i børsnoterede investeringsforeninger med lav risiko, for på den måde at opnå størst mulig økonomisk sikkerhed og bedst mulig forrentning af opsparede henlæggelsesmidler. Porteføljen er i 2017 omlagt, så den er sammensat af investeringsforeninger med underliggende investering i fortrinsvis danske stats- og realkreditobligationer. Investeringsforeningerne kan i mindre grad gøre brug af virksomhedsobligationer, samt udenlandske stats- og realkreditobligationer. Investering igennem investeringsforeninger sikrer en bedre risikospredning end boligafdelingen ville kunne opnå gennem direkte investering i de underliggende værdipapirer. For 2019 har investeringen samlet set betydet et negativ afkast på 13 t.kr.

Ud fra det nuværende henlæggelsesniveau er der kun midler til igangsætning af de mest nødvendige arbejder. Der er behov for tilpasning af afdelingens økonomi og vedligeholdelsesplaner til bygningsejers langsigtede planer for boligafdelingen. Da vi ikke for nuværende kender bygningsejers langsigtede planer for afdelingen, men kan konstatere, at såvel huslejerregulering samt tilskud til afdelingen, svinger fra år til år, er det ikke muligt at opgøre det reelle vedligeholdelsefterslæb i kr.

Begivenheder efter 31/12 2019:

Resultatet for næste år forventes at ende på budgetteret niveau kr. 0.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Generelt

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med gældende lejeforordning af 12. maj 2005, Hjemmestyrets Bekendtgørelse nr. 12 af 23. april 2008 samt god regnskabsskik.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Sammenligningstal tilpasses ikke i forbindelse med til- og afgang af lejemål.

Indtægter

Indtægter består hovedsagelig af husleje. Indtægtsføring sker i den periode, som indtægten vedrører.

Udgifter

Udgifter opdeles i offentlige og andre faste udgifter, variable udgifter, henlæggelser og ekstraordinære udgifter.

Kapitalafkast

Kapitalafkast til bygningsejer opkræves i henhold til lovgivning om legeberegning via huslejen.

Administration

Administrator opkræver et bidrag for at varetage huslejeopkrævning, bogføring, regnskabsafklæggelse, vedligeholdelse og øvrige administrative forhold.

Forsikringer

Bygningsejer tegner bygningsbrandforsikring på ejendommen. Lejerne skal selv tegne forsikring for at sikre deres indbo.

El og vand

Vandafgift omfatter vand til de enkelte lejemål. Afdelingens energiforbrug vedrører fælles- og udenoms arealer samt vandledningsforsyning.

Fremmede tjeneste- og ejendomsfunktionærydelser

Vedligeholdelse og renholdelse af udenoms- og fællesarealer foretages af ejendomsfunktionærer.

Almindelig vedligeholdelse

Almindelig vedligeholdelse omfatter løbende reparation og vedligeholdelse samt udbedringsarbejder, som ikke er planlagt.

Planlagt og periodisk vedligeholdelse

Bygningernes vedligeholdelsesmæssige stand registreres årligt. På grundlag heraf udarbejdes en vedligeholdelsesplan, som omfatter forventet vedligeholdelse og fornyelse i de kommende 10 år.

Henlæggelser til planlagt og periodisk vedligeholdelse sker ifølge vedligeholdelsesplanen. Løbende forbrug herpå udgiftsføres i takt med, at ydelserne rekvireres.

Genhusning

Udgifter til husleje, el, vand og varme til genhusning og opbevaring af bohaver fordeles mellem boligafdelingerne i den pågældende by baseret på antal m².

Korrektion vedrørende tidligere år

Korrektioner omfatter indtægter og udgifter vedrørende foregående regnskabsår.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS (Fortsat)

Tilgodehavender

Tilgodehavender indeholder mellemværender med lejere, herunder huslejerestancer, og tilgodehavende deposita, hvor der er indgået afdragsaftale med lejer.

Der foretages hensættelse til imødegåelse af tab på tilgodehavender baseret på erfaringsmæssige tab. Hensættelsen er modregnet i tilgodehavender.

Værdipapir

Boligafdelingens overskudslikviditet er placeret i børsnoterede investeringsforeninger med lav risiko, for på den måde at opnå størst mulig økonomisk sikkerhed og bedst mulig forrentning af opsparede henlæggelsesmidler. Værdipapirer måles til dagsværdien på balancedagen. Dagsværdien opgøres på grundlag af børsens senest noterede lukkekurs på balancedagen.

Andre henlæggelser

Andre henlæggelser omfatter henlæggelser til tab ved lejeledighed og tab i forbindelse med istandsættelse ved fraflytning. Henlæggelser sker på grundlag af erfaringsmæssige tab.

Henlæggelser til varmeafdelingen udgøres af henlagte midler til renovering af varmecentraler, som er opsparet i varmeregnskaberne.

Resultatdisponering

Udlejer disponerer årets resultat. Overskud anvendes først til dækning af underskud fra tidligere år.

Overskud ud over midler anvendt til dækning af underskud, overføres til henlæggelser.

Underskud afvikles over maksimalt 5 år.

Resultatopgørelse

Kontonr.	Note	Specifikation	Regnskab kr. 2019	Regnskab (1.000 kr.) 2018	Budget (1.000 kr.) 2019	Budget (1.000 kr.) 2020
		Udgifter				
		Ordinære udgifter				
		Offentlige og andre faste udgifter				
101		Kapitalafkast	3.839.628	3.844	3.839	3.841
109	1	Renovation	906.640	1.231	1.254	1.300
110		Forsikringer	398.816	247	399	270
111		Afdelingens energiforbrug	443.547	420	518	441
112		Administration	1.446.457	1.407	1.406	1.406
		Offentlige og andre faste udgifter i alt	7.035.088	7.149	7.415	7.258
		Variable udgifter				
114		Ejendomsfunktionærudgifter	1.052.250	1.903	1.052	1.052
114	2	Fremmede tjenesteydelser	48.453	100	167	109
115	3	Almindelig vedligeholdelse	1.614.754	1.592	2.084	1.643
116	4	Planlagt vedligeholdelse	561.815	1.391	106	410
116	4	- Heraf dækkes ved henlæggelser	-50.549	-759	-106	-410
117		Normalstandsættelse ved fraflytning	266.942	403	417	249
117		- Heraf dækkes ved henlæggelser	0	-33	-33	-249
118		Særlige aktiviteter i alt	20.645	19	19	19
119	5	Diverse udgifter	111.611	123	124	129
		Variable udgifter i alt	3.625.921	4.739	3.830	2.952
		Henlæggelser				
120		Plan./periodisk vedl./fornyelse	2.004.973	345	2.005	2.030
121		Normalstandsættelse ved fraflytning	385.000	0	385	385
123		Henlagt til tab ved fraflytning og lejeledighed	127.500	0	128	128
124.8		Henlæggelser i alt	2.517.473	345	2.517	2.542
		Samlede ordinære udgifter	13.178.483	12.233	13.763	12.753

Resultatopgørelse

Kontonr.	Note	Specifikation	Regnskab kr. 2019	Regnskab (1.000 kr.) 2018	Budget (1.000 kr.) 2019	Budget (1.000 kr.) 2020
		Ekstraordinære udgifter				
129	6	Tab ved lejeledighed	0	0	0	0
130		1. Tab ved fraflytninger	87.833	106	71	80
		2. Heraf dækker henlæggelser	-1.884	0	0	0
131		Finansielle udgifter	42.166	7	0	0
133		Afvikling af drifts- og likviditetsunderskud	26.543	27	0	27
133		Hensat til tab på debitorer	119.000	175	257	120
137		Ekstraordinære udgifter i alt	273.659	315	328	227
139		Udgifter i alt	13.452.141	12.547	14.091	12.979
140		Årets resultat overført	0	0	0	0
220		Udgifter og årets resultat i alt	13.452.141	12.547	14.091	12.979
		Indtægter				
		Ordinære indtægter				
201	7	Lejeindtægter	11.903.943	11.606	11.951	12.193
202		Finansielle indtægter	28.966	15	0	10
203.9	8	Andre ordinære indtægter	1.476.044	907	2.140	776
		Ordinære indtægter i alt	13.408.953	12.528	14.091	12.979
		Andre indtægter				
206		Korrektion vedr. tidligere år	43.188	19	0	0
208		Andre indtægter i alt	43.188	19	0	0
210		Indtægter i alt	13.452.141	12.547	14.091	12.979

Balance

Kontonr.	Note	Specifikation	2019	2018 (1.000 kr.)
		AKTIVER		
		Tilgodehavende		
305	9	Leje inkl. varme	364.026	293
		Deposita lån	108.026	105
		Varmeudgift	3.359.003	3.963
		- Overført oliebeholdning	77.010	77
		Vandudgift	511.039	426
		Andre tilgodehavender	2.006.244	1.141
		Tilgodehavende i alt	6.425.347	6.005
306		Værdipapirer	6.035.355	6.065
307		Mellemregning med bygningssejer	116.353	0
307		Bankbeholdning	116.344	87
309		OMSÆTNINGSAKTIVER IALT	6.268.053	6.152
310		Aktiver i alt	12.693.399	12.157
		PASSIVER		
		Henlæggelser (afdelingens opsparing)		
401	10	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	2.299.089	345
402	11	Normalistandsættelse ved fraflytning	385.000	0
405	12	Tab ved lejeledighed og fraflytninger	127.500	135
406	13	Andre henlæggelser	804.449	849
		Henlæggelser i alt	3.616.039	1.328
407	14	Akkumulerede resultat	-79.629	-106
		Henlæggelser - netto	3.536.409	1.222
		Langfristet gæld		
414		Deposita	2.626.066	2.627
417		Langfristet gæld i alt	2.626.066	2.627
		Kortfristet gæld		
419		Aconto varmebidrag	4.410.924	4.348
419		Aconto vandbidrag	493.405	478
423	15	Forudbetalt leje	53.501	47
307		Mellemregning med bygningssejer	0	1.348
425	16	Anden gæld	1.573.094	2.087
426		Kortfristet gæld i alt	6.530.924	8.307
430		Passiver i alt (inkl. årets resultat)	12.693.399	12.157

Noter til resultatopgørelsen			Regnskab	Regnskab	Budget	Budget
Note	Kontonr.	Specifikation	kr. 2019	(1.000 kr.) 2018	(1.000 kr.) 2019	(1.000 kr.) 2020
1		RENOVATION				
		Faste renovationsudgifter	771.440	1.231	1.254	1.300
		Variable renovationsudgifter	133.500	0	0	0
		Storskrald	1.700	0	0	0
		RENOVATION I ALT	906.640	1.231	1.254	1.300
2	114	FREMMEDE TJENESTEYDELSER				
		Snerydning	1.193	3	7	2
		Materiel til snerydning	7.394	40	98	45
		Værktøj	0	0	1	0
		Brændstof maskiner	3.613	8	14	9
		Skorstensfejning	0	17	1	18
		Vagtordning	36.253	31	46	35
		FREMMEDE TJENESTEYDELSER I ALT	48.453	100	167	109
3	115	ALMINDELIG VEDLIGEHOLDELSE				
		Terræn	14.708	0	0	0
		Bygning, klimaskærm	205.741	478	425	0
		Bygning, konstruktion/installation	2.310	0	0	0
		Bygning, fælles indvendig	616.738	0	0	0
		Bygning, tekniske installationer	464.591	1.115	1.658	0
		Materiel	310.666	0	0	0
		Vedligeholdelsesbudget	0	0	0	1.643
		ALMINDELIG VEDLIGEHOLDELSE IALT	1.614.754	1.592	2.084	1.643
4	116	PLANL. OG PERIODISK VEDLIGEHOLDELSE				
		PPV-INI's honorar	2.861	61	6	23
		PPV-Bygning, klimaskærm	0	9	0	0
		PPV-fælles indvendig	0	966	0	0
		PPV-tekniske installationer	47.687	47	100	387
			50.549	1.083	106	410
		Heraf dækkes ved henlæggelser	-50.549	-476	-106	-410
		PPV-INI's honorar	0	16	0	0
		PPV-Tilskudssager	0	267	0	0
			0	283	0	0
		Heraf dækket ved tilskud	0	-283	0	0
		PPV-INI's honorar	28.940	1	0	0
		PPV-Skimmelrenovering	482.327	24	0	0
			511.266	25	0	0
		Heraf dækkes ved henlæggelser	0	0	0	0
		PPV-omkostninger - samlet	561.815	1.391	106	410
		Dækket af henlæggelser - samlet	-50.549	-759	-106	-410
		EJ DÆKKET AF HENLÆGGELSER IALT	511.266	632	0	0

Noter til resultatopgørelsen			Regnskab	Regnskab	Budget	Budget
Note	Kontonr.	Specifikation	kr. 2019	(1.000 kr.) 2018	(1.000 kr.) 2019	(1.000 kr.) 2020
5	119	DIVERSE UDGIFTER				
		Omk. i forb. m. udsætt. forr.	40.130	51	60	54
		Øvrige udgifter	0	0	0	0
		Uforudsete udgiftstigninger	71.481	71	64	75
		DIVERSE UDGIFTER I ALT	111.611	123	124	129
6	129	TAB VED LEJELEDIGHED				
		Lejetab - tomme lejligheder	90.355	72	37	74
		Varmetab - tomme lejligheder	19.099	28	12	72
		Vandafgift - tomme lejligheder	3.528	4	4	4
		El - tomme lejligheder	20.222	16	10	19
		Heraf dækket af henlæggelser	-133.205	-120	-62	-169
		TAB VED LEJELEDIGHED IALT	0	0	0	0
7	201	LEJEINDTÆGTER				
		Leje	6.608.411	6.293	6.639	6.965
		Kapitalafgift	3.839.628	3.844	3.839	3.841
		Administrationsbidrag	1.386.800	1.388	1.387	1.387
		Leje - særlige lejemaal	69.104	82	86	0
		LEJEINDTÆGTER I ALT	11.903.943	11.606	11.951	12.193
8	203	ANDRE ORDINÆRE INDTÆGTER				
		Tilskud	848.944	882	2.136	773
		Elbidrag	3.600	4	4	4
		Opkrævningsgebyr	40.961	0	0	0
		Diverse	582.540	21	0	0
		ANDRE ORDINÆRE INDTÆGTER IALT	1.476.044	907	2.140	776

Noter til balance

Note	Kontonr.	Specifikation	Regnskab	Regnskab
			2019	(1.000 kr.) 2018
9	305	LEJE INCL. VARME		
		Tilgodehavende hos lejere	343.446	231
		Tilgodehavende indflyttere	0	17
		Tilgodehavende fraflyttere	2.097.737	2.047
		Hensættelse til tab på lejertilgodehavende	-2.150.000	-2.031
		Betalingsaftaler	52.324	21
		Udlæg beboerfakturaer	20.518	8
		LEJE INCL. VARME I ALT	364.026	293
		HENLÆGGELSER		
10	401	PLANLAGT OG PERIODISK VEDL. OG FORNYELSE		
		Henlagt tidligere år	344.665	476
		Forbrug af henlæggelser (kto 116)	-50.549	-476
		Henlagt indeværende år (kto 120)	2.004.973	345
		PLANLAGT OG PERIODISK VEDL. OG FORNYELSE I ALT	2.299.089	345
<p>Ud fra det nuværende henlæggelsesniveau er der kun midler til igangsætning af de mest nødvendige arbejder. Der er behov for tilpasning af afdelingens økonomi og vedligeholdelsesplaner til bygningsejers langsigtede planer for boligafdelingen. Da vi ikke for nuværende kender bygningsejers langsigtede planer for afdelingen, men kan konstatere, at såvel huslejerregulering samt tilskud til afdelingen, svinger fra år til år, er det ikke muligt at opgøre det reelle vedligeholdelsefterslæb i kr.</p>				
11	402	NORMALISTANDSÆTTELSE VED FRAFLYTNING		
		Henlagt tidligere år	0	33
		Forbrug af henlæggelser (kto 117)	0	-33
		Henlagt indeværende år (kto 121)	385.000	0
		NORMALISTANDSÆTTELSE VED FRAFLYTNING I ALT	385.000	0
12	405	TAB VED LEJELEDIGHED OG FRAFLYTNINGER		
		Henlagt tidligere år	135.089	255
		Forbrug af henlæggelser (kto. 129)	-133.205	-120
		Forbrug af henlæggelser (kto. 130)	-1.884	0
		Henlagt indeværende år (kto 123)	127.500	0
		TAB VED LEJELEDIGHED OG FRAFLYTNINGER I ALT	127.500	135

Noter til balance

Note	Kontonr.	Specifikation	Regnskab	Regnskab
			2019	(1.000 kr.) 2018
13	406	ANDRE HENLÆGGELSER		
		Henlagt tidligere år - varmeafdelinger	837.629	734
		Forbrug af henlæggelser - varmeafdelinger	-147.600	0
		Årets henlæggelser - varmeafdelinger	103.423	103
		I alt henlæggelser - varmeafdelinger	793.451	838
		Henlagt til PPV-tilskudssager	10.998	294
		Forbrug af henlæggelser	0	-283
		I alt henlæggelser til PPV - tilskudssager	10.998	11
		ANDRE HENLÆGGELSER I ALT	804.449	849
14	407	RESULTAT (OVERSKUD / - TAB)		
		Overført saldo	-106.172	-133
		Afvikling af drifts- og likviditetsunderskud	26.543	27
		RESULTAT I ALT	-79.629	-106
15	423	Forudbetalt leje incl varme		
		Forudbetalt leje	53.501	47
		Forudbetalt leje indflyttere	0	0
		FORUDBETALT LEJE I ALT	53.501	47
16	425	Anden gæld		
		Rekvitioner (Forud)	27.664	157
		Kreditor	1.484.351	1.871
		Forudbetalt leje fraflyttere	39.879	1
		Garantitilbageholdelser	21.200	58
		ANDEN GÆLD I ALT	1.573.094	2.087

Resultatopgørelse

Specifikation	Regnskab 2019 (1.000 kr.)	Regnskab 2018 (1.000 kr.)	Budget 2019 (1.000 kr.)	Budget 2020 (1.000 kr.)
Udgifter				
Ordinære udgifter				
Offentlige og andre faste udgifter	7.035	7.149	7.415	7.258
Variable udgifter	3.626	4.739	3.830	2.952
Henlæggelser	2.517	345	2.517	2.542
Samlede ordinære udgifter	13.178	12.233	13.763	12.753
Ekstraordinære udgifter	274	315	328	227
Udgifter i alt	13.452	12.547	14.091	12.979
Årets resultat overført	0	0	0	0
Udgifter og årets resultat i alt	13.452	12.547	14.091	12.979
Indtægter				
Andre ordinære indtægter				
Lejeindtægter	11.904	11.606	11.951	12.193
Renter	29	15	0	10
Andre ordinære indtægter	1.476	907	2.140	776
Ordinære indtægter	13.409	12.528	14.091	12.979
Andre indtægter	43	19	0	0
Indtægter i alt	13.452	12.547	14.091	12.979

Balance

Specifikation	Regnskab 2019 (1.000 kr.)	Regnskab 2018 (1.000 kr.)
AKTIVER		
Tilgodehavende	6.425	6.005
Værdipapirer	6.035	6.065
Mellemregning med bygningsejer	116	0
Bankbeholdning	116	87
Aktiver i alt	12.693	12.157
PASSIVER		
Henlæggelser (afdelingens opsparing)	3.616	1.328
Resultat	-80	-106
Deposita	2.626	2.627
Kortfristet gæld	6.531	8.307
Passiver i alt (inkl. årets resultat)	12.693	12.157