

Avannaata Kommunia

Boligafdeling 15361
Uummannaq

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 Uummanaq
 Bygningsejer Avannaata Kommunia
 Administrator INI A/S
 Afdelingsnummer 15361
 Ibrugtagningsår Ukendt
 Boligtype Enfamilie & dobbelthuse

Afdelingsadresse:

Aqqusinertaaq, Nasiffissuaq, Radioqarfiup Aqq., Qernertunnguamut, Ikerasak, Ukkusissat, Saattut, Niaqornat, Illorsuit, Juuarsip Aqq., F.Frederiksenip Aqq., Edvard Mørchip Aqq., Elisipannguup Aqq., Qaarsut

	01-01-2019	31-12-2019
Boligareal	10.067	9.873
Antal lejemål	160	156
Administrationsvederlagssats brutto pr. lejemål	4.800	4.800

Forsikring

Udgifter til bygningsforsikring kr. pr. gennemsnitlige m² 22

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

Nuuk den 29. maj 2020

Henrik Rafn
 Adm. direktør

BERETNING FOR BOLIGAFDELING 15361 ÅR 2019, Uummanaq.

Afdelingsdata:

Afdelingen består af 156 lejemål, svarende til 9.873 m². Der er i forhold til sidste år tale om en afgang på 4 lejemål, svarende til 193 m². Dette skyldes primært frasalg af bolig samt boliger i forfald.

Resultat:

Boligafdelingen kommer ud med et resultat på kr. 0.

Der er henlagt til normalistandsættelse ved fraflytning som budgetteret. Pga. manglende midler er der kun delvist henlagt til tab ved fraflytning og lejeledighed, og der er ikke henlagt til planlagt periodisk vedligeholdelse som ellers budgetteret for 2019. De manglende midler skyldes især merforbrug på almindelig vedligeholdelse, forbrug til ejendomsservice samt hensættelse til tab til huslejerestancer er større end budgetteret.

Der er udført vedligeholdelsesaktiviteter for i alt 3,7 mio. kr. heraf er der indregnet t. kr. 5 vedrørende arbejder, som ikke er faktureret ved årets udgang.

Tomgangsudgifterne har været i alt t. kr. 241, hvoraf t.kr. 241 er dækket af henlæggelser. Tomgangsudgifter i 2018 var på i alt t.kr. 82.

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

INI har i 2019 faktureret boligafdelingerne vedr. ejendomsservice efter fastprisaftale.

Lejeindtægten pr. m² ligger i år 2019 på gennemsnitlig kr. 580 pr. m² mod kr. 573 pr. m² i året før.

Balance:

Mellemregning med bygningsejer er pr. 31/12 2019 med et negativt beløb på kr. 1,3 mio. Værdipapirerne udgør kr. 7,7 mio. Bankbeholdningen er på t.kr. 150 og nettoformuen udgør kr. 5,0 mio.

Pga. stigning i huslejerestancerne er hensættelsen øget med i alt t.kr. 394 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 negativt afkast på 7 t.kr.

I forbindelse med oprettelse af den individuelle kapitalforvaltning, er henlæggelser til reovering af boligafdelingens varmecentraler overført fra varmeregnskaberne til boligafdelingen og medregnet til boligafdelingens placerbare likviditet. Boligafdelingens behov for at placere eller frigøre likviditet vil løbende blive vurderet.

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 huslejeregulering samt tilskud til afdelingen, svinger fra år til år, er det ikke muligt at opgøre det reelle vedligeholdelsefterløb i kr.

Begivenheder efter 31/12 2019:

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

Der er ikke indtruffet begivenheder efter balancedagen, som kan påvirke bedømmelsen af årsrapporten.

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, regnskabsaflæggelse, 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	1.416.742	1.448	1.449	1.451
109	1	Renovation	25.150	170	187	180
110		Forsikringer	223.854	151	199	146
111		Afdelingens energiforbrug	135.232	162	175	170
112		Administration	795.374	795	792	777
		Offentlige og andre faste udgifter i alt	2.596.351	2.726	2.801	2.724
		Variable udgifter				
114		Ejendomsfunktionærudgifter	478.350	478	0	478
114	2	Fremmede tjenesteydelser	60.857	54	17	54
115	3	Almindelig vedligeholdelse	1.644.825	1.324	908	999
116	4	Planlagt vedligeholdelse	1.934.210	1.304	1.838	3.430
116	4	- Heraf dækkes ved henlæggelser	-1.930.818	-1.304	-1.838	-3.430
117		Normalistandsættelse ved fraflytning	76.601	89	51	80
117		- Heraf dækkes ved henlæggelser	-76.601	-89	-51	-80
118		Særlige aktiviteter i alt	11.367	11	11	10
119	5	Diverse udgifter	132.004	60	52	63
		Variable udgifter i alt	2.330.795	1.927	988	1.605
		Henlæggelser				
120		Plan./periodisk vedl./fornyelse	0	762	1.247	1.263
120		Henlagt til Tilskudssager PPV	113.689	67	0	0
121		Normalistandsættelse ved fraflytning	213.697	0	214	140
123		Henlagt til tab ved fraflytning og lejeledighed	350.980	360	571	189
124.8		Henlæggelser i alt	678.366	1.189	2.032	1.593
		Samlede ordinære udgifter	5.605.512	5.842	5.821	5.922

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	34.220	1	0	21
		2. Heraf dækker henlæggelser	-34.220	0	0	0
131		Finansielle udgifter	45.158	4	0	0
133		Hensat til tab på debitorer	394.000	188	64	0
134		Korrektion vedr. tidligere år	0	27	0	0
137		Ekstraordinære udgifter i alt	439.158	220	64	21
139		Udgifter i alt	6.044.670	6.062	5.884	5.942
140		Årets resultat overført	0	0	0	0
220		Udgifter og årets resultat i alt	6.044.670	6.062	5.884	5.942
		Indtægter				
		Ordinære indtægter				
201	7	Lejeindtægter	5.779.564	5.873	5.884	5.869
202		Finansielle indtægter	38.477	20	0	13
203.9	8	Andre ordinære indtægter	189.388	169	0	60
		Ordinære indtægter i alt	6.007.428	6.062	5.884	5.942
		Andre indtægter				
206		Korrektion vedr. tidligere år	37.242	0	0	0
208		Andre indtægter i alt	37.242	0	0	0
210		Indtægter i alt	6.044.670	6.062	5.884	5.942

Balance

Kontonr.	Note	Specifikation	2019	2018 (1.000 kr.)
		AKTIVER		
		Tilgodehavende		
305	9	Leje inkl. varme	161.328	144
		Deposita lån	61.027	19
		Varmeudgift	204.213	215
		- Overført oliebeholdning	22.950	23
		Vandudgift	11.669	13
		Andre tilgodehavender	82.412	70
		Øvrige debitorer	100	94
		Fakturerede PPV-Tilskudssager	0	67
		Tilgodehavende i alt	543.700	644
306		Værdipapirer	7.656.710	7.695
307		Mellemregning med bygningsejer	-	249
307		Bankbeholdning	150.090	112
309		OMSÆTNINGSAKTIVER IALT	7.806.800	8.056
310		Aktiver i alt	8.350.500	8.700
		PASSIVER		
		Henlæggelser (afdelingens opsparing)		
401	10	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	3.191.449	5.122
402	11	Normalistsættelse ved fraflytning	692.529	555
405	12	Tab ved lejeledighed og fraflytninger	920.615	845
406	13	Andre henlæggelser	221.784	102
		Henlæggelser i alt	5.026.376	6.625
407	0	Akkumulerede resultat	0	0
		Henlæggelser - netto	5.026.376	6.625
		Langfristet gæld		
414		Deposita	1.175.424	1.229
417		Langfristet gæld i alt	1.175.424	1.229
		Kortfristet gæld		
419		Aconto varmebidrag	275.568	278
419		Aconto vandbidrag	14.088	21
423	14	Forudbetalt leje	21.369	44
307		Mellemregning med bygningsejer	1.287.923	0
425	15	Anden gæld	549.752	504
426		Kortfristet gæld i alt	2.148.700	846
430		Passiver i alt (inkl. årets resultat)	8.350.500	8.700

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	25.150	170	187	180
		RENOVATION I ALT	25.150	170	187	180
2	114	FREMMEDE TJENESTEYDELSER				
		Rengøring fællesområde	0	0	0	0
		Skorstensfejning	54.839	48	4	48
		Vagtordning	6.018	5	13	6
		FREMMEDE TJENESTEYDELSER I ALT	60.857	54	17	54
3	115	ALMINDELIG VEDLIGEHOLDELSE				
		Bygning, klimaskærm	230.237	275	0	179
		Bygning, konstruktion/installation	13.741	0	0	5
		Bygning, fælles indvendig	155.067	0	0	27
		Bygning, tekniske installationer	1.234.075	1.049	908	786
		Materiel	11.705	0	0	1
		ALMINDELIG VEDLIGEHOLDELSE IALT	1.644.825	1.324	908	999
4	116	PLANL. OG PERIODISK VEDLIGEHOLDELSE				
		PPV-INI's honorar	109.292	57	98	194
		PPV-Bygning, klimaskærm	1.332.204	0	0	0
		PPV-fælles indvendig	257.924	701	0	0
		PPV-tekniske installationer	224.945	251	1.740	3.236
		PPV-materiel	6.454	0	0	0
			1.930.818	1.009	1.838	3.430
		Heraf dækkes ved henlæggelser	-1.930.818	-1.060	-1.838	-3.430
		PPV-INI's honorar	0	12	0	0
		PPV-Tilskudssager	0	192	0	0
			0	203	0	0
		Heraf dækket ved tilskud	0	-203	0	0
		PPV-INI's honorar	192	5	0	0
		PPV-Skimmelreovering	3.200	87	0	0
			3.392	92	0	0
		Heraf dækkes ved henlæggelser	0	-40	0	0
		PPV-omkostninger - samlet	1.934.210	1.304	1.838	3.430
		Dækket af henlæggelser - samlet	-1.930.818	-1.304	-1.838	-3.430
		EJ DÆKKET AF HENLÆGGELSER IALT	3.392	0	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.	87.979	19	6	20
		Bygdeservice ydelser	38.400	41	46	43
		Øvrige udgifter	5.626	1	1	0
		DIVERSE UDGIFTER I ALT	<u>132.004</u>	<u>60</u>	<u>52</u>	<u>63</u>
6	129	TAB VED LEJELEDIGHED				
		Lejetab - tomme lejligheder	159.369	58	64	83
		Varmetab - tomme lejligheder	66.681	12	12	60
		Vandafgift - tomme lejligheder	4.466	3	2	2
		El - tomme lejligheder	10.647	9	6	8
		Heraf dækket af henlæggelser	-241.162	-82	-85	-153
		TAB VED LEJELEDIGHED I ALT	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
7	201	LEJEINDTÆGTER				
		Leje	3.607.222	3.500	3.501	3.659
		Kapitalafgift	1.416.742	1.448	1.449	1.451
		Administrationsbidrag	755.600	776	773	758
		Leje - særlige lejemaal	0	149	161	0
		LEJEINDTÆGTER I ALT	<u>5.779.564</u>	<u>5.873</u>	<u>5.884</u>	<u>5.869</u>
8	203	ANDRE ORDINÆRE INDTÆGTER				
		Tilskud	0	41	0	0
		Tilskud til PPV-sager	113.689	67	0	0
		Slamslugningsbidrag	50.002	0	0	60
		Opkrævningsgebyr	21.078	0	0	0
		Diverse	4.620	60	0	0
		ANDRE ORDINÆRE INDTÆGTER I ALT	<u>189.388</u>	<u>169</u>	<u>0</u>	<u>60</u>

Noter til balance

Note	Kontonr.	Specifikation	Regnskab	Regnskab
			2019	(1.000 kr.) 2018
9	305	LEJE INCL. VARME		
		Tilgodehavende hos lejere	373.193	449
		Tilgodehavende indflyttere	0	21
		Tilgodehavende fraflyttere	805.135	293
		Hensættelse til tab på lejertilgodehavende	-1.018.000	-624
		Betalingsaftaler	1.000	5
		LEJE INCL. VARME I ALT	161.328	144
		HENLÆGGELSER		
10	401	PLANLAGT OG PERIODISK VEDL. OG FORNYELSE		
		Henlagt tidligere år	5.122.267	5.421
		Forbrug af henlæggelser (kto 116)	-1.930.818	-1.060
		Henlagt indeværende år (kto 120)	0	762
		PLANLAGT OG PERIODISK VEDL. OG FORNYELSE I ALT	3.191.449	5.122
<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	555.432	645
		Forbrug af henlæggelser (kto 117)	-76.601	-89
		Henlagt indeværende år (kto 121)	213.697	0
		NORMALISTANDSÆTTELSE VED FRAFLYTNING I ALT	692.529	555
12	405	TAB VED LEJELEDIGHED OG FRAFLYTNINGER		
		Henlagt tidligere år	845.017	567
		Forbrug af henlæggelser (kto. 129)	-241.162	-82
		Forbrug af henlæggelser (kto. 130)	-34.220	0
		Henlagt indeværende år (kto 123)	350.980	360
		TAB VED LEJELEDIGHED OG FRAFLYTNINGER I ALT	920.615	845

Noter til balance

Note	Kontonr.	Specifikation	Regnskab	Regnskab
			2019	(1.000 kr.) 2018
13	406	ANDRE HENLÆGGELSER		
		Henlagt tidligere år	0	40
		Forbrug af henlæggelser (116 - skimmel)	0	-40
		I alt	0	0
		Henlagt tidligere år - varmeafdelinger	101.915	96
		Årets henlæggelser - varmeafdelinger	6.180	6
		I alt henlæggelser - varmeafdelinger	108.095	102
		Henlagt til PPV-tilskudssager	0	136
		Forbrug af henlæggelser	0	-203
		Henlagt indeværende år	113.689	67
		I alt henlæggelser til PPV - tilskudssager	113.689	0
		ANDRE HENLÆGGELSER I ALT	221.784	102
14	423	Forudbetalt leje incl varme		
		Forudbetalt leje	21.369	44
		FORUDBETALT LEJE I ALT	21.369	44
15	425	Anden gæld		
		Rekvisitioner (Forud)	5.000	21
		Kreditor	505.796	427
		Forudbetalt leje fraflyttere	14.807	10
		Garantitilbageholdelser	24.149	47
		ANDEN GÆLD I ALT	549.752	504

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	2.596	2.726	2.801	2.724
Variable udgifter	2.331	1.927	988	1.605
Henlæggelser	678	1.189	2.032	1.593
Samlede ordinære udgifter	5.606	5.842	5.821	5.922
Ekstraordinære udgifter	439	220	64	21
Udgifter i alt	6.045	6.062	5.884	5.942
Årets resultat overført	0	0	0	0
Udgifter og årets resultat i alt	6.045	6.062	5.884	5.942
Indtægter				
Andre ordinære indtægter				
Lejeindtægter	5.780	5.873	5.884	5.869
Renter	38	20	0	13
Andre ordinære indtægter	189	169	0	60
Ordinære indtægter	6.007	6.062	5.884	5.942
Andre indtægter	37	0	0	0
Indtægter i alt	6.045	6.062	5.884	5.942

Balance

Specifikation	Regnskab 2019 (1.000 kr.)	Regnskab 2018 (1.000 kr.)
AKTIVER		
Tilgodehavende	544	644
Værdipapirer	7.657	7.695
Mellemregning med bygningsejer	#VÆRDI!	249
Bankbeholdning	150	112
Aktiver i alt	8.350	8.700
PASSIVER		
Henlæggelser (afdelingens opsparing)	5.026	6.625
Resultat	0	0
Deposita	1.175	1.229
Kortfristet gæld	2.149	846
Passiver i alt (inkl. årets resultat)	8.350	8.700