

Avannaata Kommunia

Boligafdeling 16365
Upemavik

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 Upernavik
 Bygningsejer Avannaata Kommunia
 Administrator INI A/S
 Afdelingsnummer 16365
 Ibrugtagningsår Ukendt
 Boligtype Enfamilie & dobbelthuse

Afdelingsadresse:

Aqqusinertaaq, Assakaatarfik , Hendrik Olsen-ip aqq., Iliveqarfiup aqq. , Itusaaannguaq, Kangersuatsiaq, Kullorsuaq, Nuussuaq, Nutaarmiut, Oqaluffiup aqq., Tasiuaq, Upernavik Kujalleq, Aappilattoq, Innaarsuit

	<u>01-01-2019</u>	<u>31-12-2019</u>
Boligareal	7.331	7.331
Antal lejemål	111	111
Administrationsvederlagssats brutto pr. lejemål	4.800	4.800

Forsikring

Udgifter til bygningsforsikring kr. pr. gennemsnitlige m² 23

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 16365 ÅR 2019, Upernavik.

Afdelingsdata:

Afdelingen består af 111 lejemål, svarende til 7.331 m². hvilket er uændret i forhold til sidste år.

Resultat:

Boligafdelingen kommer ud med et resultat på kr. 0.

Der er henlagt til planlagt og periodisk vedligeholdelse samt normalstandsættelse ved fraflytning i overensstemmelse med budgettet for 2019. Pga. manglende midler er der kun delvist henlagt til tab ved lejeledighed og fraflytning som ellers budgetteret for 2019.

Der er udført vedligeholdelsesaktiviteter for i alt kr. 1,8 mio. heraf er der indregnet t. kr. 19 vedrørende arbejder, som ikke er faktureret ved årets udgang.

Tomgangsudgifterne er generelt faldende og har været i alt t. kr. 32 hvoraf t.kr. 32 er dækket af henlæggelser. Tomgangsudgifter i 2018 var på i alt t.kr. 101.

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 gennemsnitlig på kr. 686 pr. m² mod kr. 657 pr. m² i året før.

Balance:

Mellemregning med bygningsejer er pr. 31/12 2019 på 4,5 mio. kr. Værdipapirerne udgør 2,8 mio. kr. bankbeholdningen er på t.kr. 53. Nettoformuen udgør kr. 6,1 mio. kr.

Pga. stigning på lejerestancerne har det været nødvendigt at øge hensættelsen til huslejerestancer med i alt t.kr. 18 i år 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 5 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 vedligeholdelseefterslæb 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	1.073.460	1.094	1.087	1.079
109	1	Renovation	33.100	92	89	96
110		Forsikringer	167.375	94	167	98
111		Afdelingens energiforbrug	1.156	7	1	8
112		Administration	567.461	560	561	561
		Offentlige og andre faste udgifter i alt	1.842.551	1.848	1.906	1.842
		Variable udgifter				
114		Ejendomsfunktionærudgifter	225.050	225	0	225
114	2	Fremmede tjenesteydelser	28.030	28	13	53
115	3	Almindelig vedligeholdelse	880.272	992	649	861
116	4	Planlagt vedligeholdelse	870.714	551	1.511	2.180
116	4	- Heraf dækkes ved henlæggelser	-868.549	-541	-1.511	-2.180
117		Normalstandsættelse ved fraflytning	5.677	46	71	26
117		- Heraf dækkes ved henlæggelser	-5.677	-46	-71	-26
118		Særlige aktiviteter i alt	8.001	8	7	7
119	5	Diverse udgifter	72.406	130	71	135
		Variable udgifter i alt	1.215.924	1.393	740	1.281
		Henlæggelser				
120		Plan./periodisk vedl./fornyelse	1.445.048	980	1.445	1.123
121		Normalstandsættelse ved fraflytning	298.619	147	299	185
123		Henlagt til tab ved fraflytning og lejeledighed	267.024	565	576	532
124.8		Henlæggelser i alt	2.010.691	1.692	2.320	1.840
		Samlede ordinære udgifter	5.069.167	4.933	4.966	4.963

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	86.474	11	12	12
		2. Heraf dækker henlæggelser	-86.474	0	0	0
131		Finansielle udgifter	17.997	3	0	0
133		Hensat til tab på debitorer	18.000	0	162	120
134		Korrektion vedr. tidligere år	7.256	0	0	0
137		Ekstraordinære udgifter i alt	43.253	13	174	132
139		Udgifter i alt	5.112.420	4.946	5.139	5.095
140		Årets resultat overført	0	155	0	0
220		Udgifter og årets resultat i alt	5.112.420	5.101	5.139	5.095
		Indtægter				
		Ordinære indtægter				
201	7	Lejeindtægter	5.028.210	4.994	5.139	5.042
202		Finansielle indtægter	12.806	7	0	3
203.9	8	Andre ordinære indtægter	71.405	55	0	50
		Ordinære indtægter i alt	5.112.420	5.055	5.139	5.095
		Andre indtægter				
206		Korrektion vedr. tidligere år	0	6	0	0
207		Reg. debitor hensættelse m.m.	0	40	0	0
208		Andre indtægter i alt	0	46	0	0
210		Indtægter i alt	5.112.420	5.101	5.139	5.095

Balance

Kontonr.	Note	Specifikation	2019	2018 (1.000 kr.)
		AKTIVER		
		Tilgodehavende		
305	9	Leje inkl. varme	182.000	146
		Deposita lån	85.097	72
		Varmeudgift	214.651	249
		- Overført oliebeholdning	16.830	17
		Vandudgift	23.561	21
		Andre tilgodehavender	55.294	0
		Tilgodehavende i alt	577.432	506
306		Værdipapirer	2.802.089	2.815
307		Mellemregning med bygningssejer	4.454.963	3.272
307		Bankbeholdning	53.016	40
309		OMSÆTNINGSAKTIVER IALT	7.310.068	6.127
310		Aktiver i alt	7.887.500	6.633
		PASSIVER		
		Henlæggelser (afdelingens opsparing)		
401	10	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	4.231.508	3.655
402	11	Normalstandsættelse ved fraflytning	626.700	334
405	12	Tab ved lejeledighed og fraflytninger	1.085.647	937
406	13	Andre henlæggelser	158.843	132
		Henlæggelser i alt	6.102.697	5.058
407	14	Akkumulerede resultat	0	0
		Henlæggelser - netto	6.102.697	5.058
		Langfristet gæld		
414		Deposita	896.454	909
417		Langfristet gæld i alt	896.454	909
		Kortfristet gæld		
419		Aconto varmebidrag	344.400	339
419		Aconto vandbidrag	17.061	30
423	15	Forudbetalt leje	84.287	68
425	16	Anden gæld	442.601	229
426		Kortfristet gæld i alt	888.349	666
430		Passiver i alt (inkl. årets resultat)	7.887.500	6.633

Noter til resultatopgørelsen

Note	Kontonr.	Specifikation	Regnskab	Regnskab	Budget	Budget
			kr. 2019	(1.000 kr.) 2018	(1.000 kr.) 2019	(1.000 kr.) 2020
1		RENOVATION				
		Faste renovationsudgifter	31.350	91	86	95
		Variable renovationsudgifter	1.750	0	0	0
		Storskrald	0	1	3	1
		RENOVATION I ALT	33.100	92	89	96
2	114	FREMMEDE TJENESTEYDELSER				
		Værktøj	3.604	0	0	0
		Brændstof maskiner	968	0	0	0
		Skorstensfejning	19.110	24	4	48
		Vagtordning	4.349	4	9	5
		FREMMEDE TJENESTEYDELSER I ALT	28.030	28	13	53
3	115	ALMINDELIG VEDLIGEHOLDELSE				
		Bygning, klimaskærm	20.216	67	0	37
		Bygning, konstruktion/installation	14.812	0	0	0
		Bygning, fælles indvendig	37.962	0	0	7
		Bygning, tekniske installationer	805.015	924	649	816
		Materiel	2.268	0	0	0
		ALMINDELIG VEDLIGEHOLDELSE IALT	880.272	992	649	861
4	116	PLANL. OG PERIODISK VEDLIGEHOLDELSE				
		PPV-INI's honorar	49.163	31	81	123
		PPV-Terræn	87.600	0	0	0
		PPV-Bygning, klimaskærm	689.564	80	0	0
		PPV-konstruktion/installation	24.902	0	0	0
		PPV-fælles indvendig	17.320	165	0	0
		PPV-tekniske installationer	0	266	1.430	0
		PPV-materiel	0	0	0	2.057
			868.549	541	1.511	2.180
		Heraf dækkes ved henlæggelser	-868.549	-541	-1.511	-2.180
		PPV-INI's honorar	123	1	0	0
		PPV-Skimmelreovering	2.042	9	0	0
			2.165	10	0	0
		Heraf dækkes ved henlæggelser	0	0	0	0
		PPV-omkostninger - samlet	870.714	551	1.511	2.180
		Dækket af henlæggelser - samlet	-868.549	-541	-1.511	-2.180
		EJ DÆKKET AF HENLÆGGELSER IALT	2.165	10	0	0

Noter til resultatopgørelsen

Note	Kontonr.	Specifikation	Regnskab	Regnskab	Budget	Budget
			kr. 2019	(1.000 kr.) 2018	(1.000 kr.) 2019	(1.000 kr.) 2020
5	119	DIVERSE UDGIFTER				
		Omk. i forb. m. udsætt. forr.	35.624	90	35	95
		Bygdeservice ydelser	33.600	34	31	35
		Øvrige udgifter	3.183	6	4	4
		DIVERSE UDGIFTER I ALT	72.406	130	71	135
6	129	TAB VED LEJELEDIGHED				
		Lejetab - tomme lejligheder	12.303	69	89	8
		Varmetab - tomme lejligheder	15.254	14	24	69
		Vandafgift - tomme lejligheder	1.338	5	6	5
		El - tomme lejligheder	2.984	13	17	8
		Heraf dækket af henlæggelser	-31.880	-101	-135	-90
		TAB VED LEJELEDIGHED IALT	0	0	0	0
7	201	LEJEINDTÆGTER				
		Leje	3.386.275	3.315	3.461	3.420
		Kapitalafgift	1.073.460	1.094	1.087	1.079
		Administrationsbidrag	532.800	541	542	542
		Leje - særlige lejemaal	35.675	43	49	0
		LEJEINDTÆGTER I ALT	5.028.210	4.994	5.139	5.042
8	203	ANDRE ORDINÆRE INDTÆGTER				
		Slamslagningsbidrag	50.820	0	0	50
		Opkrævningsgebyr	15.965	0	0	0
		Diverse	4.620	55	0	0
		ANDRE ORDINÆRE INDTÆGTER IALT	71.405	55	0	50

Noter til balance

Note	Kontonr.	Specifikation	Regnskab	Regnskab
			2019	(1.000 kr.) 2018
9	305	LEJE INCL. VARME		
		Tilgodehavende hos lejere	191.448	252
		Tilgodehavende fraflyttere	1.002.849	930
		Hensættelse til tab på lejertilgodehavende	-1.073.000	-1.055
		Betalingsaftaler	-1.212	20
		Udlæg beboerfakturaer	61.914	0
		LEJE INCL. VARME I ALT	182.000	146
		HENLÆGGELSER		
10	401	PLANLAGT OG PERIODISK VEDL. OG FORNYELSE		
		Henlagt tidligere år	3.655.009	3.060
		Forbrug af henlæggelser (kto 116)	-868.549	-541
		Henlagt indeværende år (kto 120)	1.445.048	980
		Overført overskud	0	155
		PLANLAGT OG PERIODISK VEDL. OG FORNYELSE I ALT	4.231.508	3.655
<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	333.758	232
		Forbrug af henlæggelser (kto 117)	-5.677	-46
		Henlagt indeværende år (kto 121)	298.619	147
		NORMALISTANDSÆTTELSE VED FRAFLYTNING I ALT	626.700	334
12	405	TAB VED LEJELEDIGHED OG FRAFLYTNINGER		
		Henlagt tidligere år	936.977	473
		Forbrug af henlæggelser (kto. 129)	-31.880	-101
		Forbrug af henlæggelser (kto. 130)	-86.474	0
		Henlagt indeværende år (kto 123)	267.024	565
		TAB VED LEJELEDIGHED OG FRAFLYTNINGER I ALT	1.085.647	937

Noter til balance

Note	Kontonr.	Specifikation	Regnskab	Regnskab
			2019	(1.000 kr.) 2018
13	406	ANDRE HENLÆGGELSER		
		Henlagt tidligere år - varmeafdelinger	131.847	114
		Forbrug af henlæggelser - varmeafdelinger	0	-9
		Årets henlæggelser - varmeafdelinger	26.996	27
		I alt henlæggelser - varmeafdelinger	158.843	132
		ANDRE HENLÆGGELSER I ALT	158.843	132
14	407	RESULTAT (OVERSKUD / - TAB)		
		Årets resultat	0	155
		Overført overskud	0	-155
		RESULTAT I ALT	0	0
15	423	Forudbetalt leje incl varme		
		Forudbetalt leje	84.287	68
		FORUDBETALT LEJE I ALT	84.287	68
16	425	Anden gæld		
		Rekvisitioner (Forud)	18.882	5
		Kreditor	334.219	208
		Forudbetalt leje fraflyttere	89.500	16
		ANDEN GÆLD I ALT	442.601	229

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	1.843	1.848	1.906	1.842
Variable udgifter	1.216	1.393	740	1.281
Henlæggelser	2.011	1.692	2.320	1.840
Samlede ordinære udgifter	5.069	4.933	4.966	4.963
Ekstraordinære udgifter	43	13	174	132
Udgifter i alt	5.112	4.946	5.139	5.095
Årets resultat overført	0	155	0	0
Udgifter og årets resultat i alt	5.112	5.101	5.139	5.095
Indtægter				
Andre ordinære indtægter				
Lejeindtægter	5.028	4.994	5.139	5.042
Renter	13	7	0	3
Andre ordinære indtægter	71	55	0	50
Ordinære indtægter	5.112	5.055	5.139	5.095
Andre indtægter	0	46	0	0
Indtægter i alt	5.112	5.101	5.139	5.095

Balance

Specifikation	Regnskab 2019 (1.000 kr.)	Regnskab 2018 (1.000 kr.)
AKTIVER		
Tilgodehavende	577	506
Værdipapirer	2.802	2.815
Mellemregning med bygningsejer	4.455	3.272
Bankbeholdning	53	40
Aktiver i alt	7.888	6.633
PASSIVER		
Henlæggelser (afdelingens opsparing)	6.103	5.058
Resultat	0	0
Deposita	896	909
Kortfristet gæld	888	666
Passiver i alt (inkl. årets resultat)	7.888	6.633