

Avannaata Kommunia

Boligafdeling 17375
Qaanaaq

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 Qaanaaq
 Bygningsejer Avannaata Kommunia
 Administrator INI A/S
 Afdelingsnummer 17375
 Ibrugtagningsår Ukendt
 Boligtype Enfamilie & dobbelthuse

Afdelingsadresse:

Qaanaaq, Savissivik, Siorapaluk

	01-01-2019	31-12-2019
Boligareal	6.588	6.524
Antal lejemål	107	100
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 Rafn
 Adm. direktør

Nuuk den 29. maj 2020

BERETNING FOR BOLIGAFDELING 17375 ÅR 2019, Qaanaaq.

Afdelingsdata:

Afdelingen består af 100 lejemål, svarende til 6.524 m². Der er i forhold til sidste år tale om en afgang på 7 lejemål, svarende til 64 m². Dette skyldes 7 lejemål udgår fra udlejningspuljen pga. forfald.

Resultat:

Boligafdelingen kommer ud med et resultat på t.kr. 60. Årets resultat svarer til 1,5% af årets husleje.

Trods merforbrug til almindelig vedligeholdelse samt højere omkostninger til forsikring, er der overskud, hvilket skyldes besparelse på afdelingens energiforbrug samt færre hensættelser til tab på debitorer en forventet.

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

Der er udført vedligeholdelsesaktiviteter for i alt t. kr. 947. Heraf er der indregnet t.kr. 12 vedrørende arbejder, som ikke er faktureret ved årets slutning. Tomgangsudgifterne har været i alt t. kr. 212, hvoraf de t.kr.212 er dækket af henlæggelser. Tomgangsudgifterne for 2018 var på t. kr. 223.

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

Lejeindtægten pr. m² ligger i år 2019 på kr. 630 pr. m² mod kr. 598 pr. m² i året før.

Balance:

Mellemregning med bygningsejer er pr. 31/12 2019 på kr. 1,7 mio. Værdipapirerne udgør 3,7 mio. Bankbeholdning er på t. kr. 71. kr. og nettoformuen udgør kr. 4,8 mio. kr.

Pga. stigning i huslejerestancerne har det været nødvendigt at øge hensættelsen til huslejerestance 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 negativt afkast på 4 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 opføre 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	999.968	967	946	968
110		Forsikringer	136.063	84	136	91
111		Afdelingens energiforbrug	176.298	198	209	208
112		Administration	537.511	531	528	533
		Offentlige og andre faste udgifter i alt	1.849.839	1.780	1.818	1.800
		Variable udgifter				
114	1	Fremmede tjenesteydelser	3.883	4	15	5
115	2	Almindelig vedligeholdelse	793.220	699	547	692
116	3	Planlagt vedligeholdelse	90.922	865	1.860	720
116	3	- Heraf dækkes ved henlæggelser	-90.922	-865	-1.860	-720
117		Normalistandsættelse ved fraflytning	62.365	58	71	44
117		- Heraf dækkes ved henlæggelser	-62.365	-58	-71	-44
118		Særlige aktiviteter i alt	7.144	7	7	7
119	4	Diverse udgifter	72.760	64	62	67
		Variable udgifter i alt	877.007	773	631	771
		Henlæggelser				
120		Plan./periodisk vedl./fornyelse	657.018	810	657	657
121		Normalistandsættelse ved fraflytning	250.972	42	251	204
123		Henlagt til tab ved fraflytning og lejeledighed	318.300	312	318	318
124.8		Henlæggelser i alt	1.226.290	1.164	1.226	1.180
		Samlede ordinære udgifter	3.953.136	3.717	3.676	3.750

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	5	Tab ved lejeledighed	0	0	0	0
130		1. Tab ved fraflytninger	8.298	0	0	0
		2. Heraf dækker henlæggelser	-8.298	0	0	0
131		Finansielle udgifter	22.717	3	0	0
133		Hensat til tab på debitorer	119.000	245	355	236
134		Korrektion vedr. tidligere år	4.449	0	0	0
137		Ekstraordinære udgifter i alt	146.166	248	355	236
139		Udgifter i alt	4.099.301	3.965	4.031	3.986
140		Årets resultat overført	60.225	22	0	0
220		Udgifter og årets resultat i alt	4.159.527	3.987	4.031	3.986
		Indtægter				
		Ordinære indtægter				
201	6	Lejeindtægter	4.127.450	3.977	4.031	3.991
202		Finansielle indtægter	18.289	9	0	-5
203.9	7	Andre ordinære indtægter	13.788	0	0	0
		Ordinære indtægter i alt	4.159.527	3.987	4.031	3.986
		Andre indtægter				
206		Korrektion vedr. tidligere år	0	0	0	0
208		Andre indtægter i alt	0	0	0	0
210		Indtægter i alt	4.159.527	3.987	4.031	3.986

Balance

Kontonr.	Note	Specifikation	2019	2018 (1.000 kr.)
		AKTIVER		
		Tilgodehavende		
305	8	Leje inkl. varme	345.183	132
		Deposita lån	106.657	26
		Varmeudgift	218.030	184
		- Overført oliebeholdning	21.930	22
		Vandudgift	7.347	7
		Andre tilgodehavender	157.007	17
		Tilgodehavende i alt	856.154	388
306		Værdipapirer	3.638.696	3.657
307		Mellemregning med bygningssejer	1.734.243	1.305
307		Bankbeholdning	71.242	53
309		OMSÆTNINGSAKTIVER IALT	5.444.181	5.015
310		Aktiver i alt	6.300.335	5.403
		PASSIVER		
		Henlæggelser (afdelingens opsparing)		
401	9	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	3.216.377	2.589
402	10	Normalistandsættelse ved fraflytning	503.249	315
405	11	Tab ved lejeledighed og fraflytninger	666.273	569
406	12	Andre henlæggelser	463.216	449
		Henlæggelser i alt	4.849.115	3.921
407	13	Akkumulerede resultat	0	0
		Henlæggelser - netto	4.849.115	3.921
		Langfristet gæld		
414		Deposita	807.423	773
417		Langfristet gæld i alt	807.423	773
		Kortfristet gæld		
419		Aconto varmebidrag	222.132	234
419		Aconto vandbidrag	5.589	10
423	14	Forudbetalt leje	74.095	46
425	15	Anden gæld	341.981	419
426		Kortfristet gæld i alt	643.797	709
430		Passiver i alt (inkl. årets resultat)	6.300.335	5.403

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	114	FREMMEDE TJENESTEYDELSER				
		Rengøring fællesområde	0	0	6	0
		Vagtordning	3.883	4	9	5
		FREMMEDE TJENESTEYDELSER I ALT	3.883	4	15	5
2	115	ALMINDELIG VEDLIGEHOLDELSE				
		Bygning, klimaskærm	69.383	63	0	56
		Bygning, konstruktion/installation	44.785	0	0	41
		Bygning, fælles indvendig	4.690	0	0	0
		Bygning, tekniske installationer	671.092	635	547	595
		Materiel	3.270	0	0	1
		ALMINDELIG VEDLIGEHOLDELSE IALT	793.220	699	547	692
3	116	PLANL. OG PERIODISK VEDLIGEHOLDELSE				
		PPV-INT's honorar	5.072	49	100	41
		PPV-Bygning, klimaskærm	59.340	638	0	0
		PPV-tekniske installationer	25.200	178	1.760	679
			89.612	865	1.860	720
		Heraf dækkes ved henlæggelser	-89.612	-865	-1.860	-720
			74	0	0	0
		PPV-INT's honorar	74	0	0	0
		PPV-Skimmelreovering	1.235	0	0	0
			1.309	0	0	0
		Heraf dækkes ved henlæggelser	-1.309	0	0	0
			90.922	865	1.860	720
		PPV-omkostninger - samlet	90.922	865	1.860	720
		Dækket af henlæggelser - samlet	-90.922	-865	-1.860	-720
		EJ DÆKKET AF HENLÆGGELSER IALT	0	0	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
4	119	DIVERSE UDGIFTER				
		Omk. i forb. m. udsætt. forr.	63.858	56	54	58
		Bygdeservice ydelser	6.400	7	7	8
		Øvrige udgifter	1.142	1	2	2
		Uforudsete udgiftstigninger	1.360	0	0	0
		DIVERSE UDGIFTER I ALT	<u>72.760</u>	<u>64</u>	<u>62</u>	<u>67</u>
5	129	TAB VED LEJELEDIGHED				
		Lejetab - tomme lejligheder	108.675	119	131	138
		Varmetab - tomme lejligheder	73.684	89	51	119
		Lejetab - særlige lejemål	0	1	2	0
		Vandafgift - tomme lejligheder	11.540	7	6	7
		El - tomme lejligheder	18.523	8	6	6
		Heraf dækket af henlæggelser	-212.422	-223	-196	-269
		TAB VED LEJELEDIGHED IALT	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
6	201	LEJEINDTÆGTER				
		Leje	2.554.733	2.441	2.511	2.509
		Kapitalafgift	999.968	967	946	968
		Administrationsbidrag	505.027	512	509	514
		Leje - særlige lejemål	67.722	57	65	0
		LEJEINDTÆGTER I ALT	<u>4.127.450</u>	<u>3.977</u>	<u>4.031</u>	<u>3.991</u>
7	203	ANDRE ORDINÆRE INDTÆGTER				
		Opkrævningsgebyr	13.788	0	0	0
		ANDRE ORDINÆRE INDTÆGTER IALT	<u>13.788</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>

Noter til balance

Note	Kontonr.	Specifikation	Regnskab	Regnskab
			2019	(1.000 kr.) 2018
8	305	LEJE INCL. VARME		
		Tilgodehavende hos lejere	422.722	600
		Tilgodehavende fraflyttere	615.769	265
		Hensættelse til tab på lejertilgodehavende	-853.000	-734
		Betalingsaftaler	7.417	1
		Udlæg beboerfakturaer	152.275	0
		LEJE INCL. VARME I ALT	345.183	132
		HENLÆGGELSER		
9	401	PLANLAGT OG PERIODISK VEDL. OG FORNYELSE		
		Henlagt tidligere år	2.588.746	2.622
		Forbrug af henlæggelser (kto 116)	-89.612	-865
		Henlagt indeværende år (kto 120)	657.018	810
		Overført overskud	60.225	22
		PLANLAGT OG PERIODISK VEDL. OG FORNYELSE I ALT	3.216.377	2.589
<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>				
10	402	NORMALISTANDSÆTTELSE VED FRAFLYTNING		
		Henlagt tidligere år	314.642	332
		Forbrug af henlæggelser (kto 117)	-62.365	-58
		Henlagt indeværende år (kto 121)	250.972	42
		NORMALISTANDSÆTTELSE VED FRAFLYTNING I ALT	503.249	315
11	405	TAB VED LEJELEDIGHED OG FRAFLYTNINGER		
		Henlagt tidligere år	568.692	479
		Forbrug af henlæggelser (kto. 129)	-212.422	-223
		Forbrug af henlæggelser (kto. 130)	-8.298	0
		Henlagt indeværende år (kto 123)	318.300	312
		TAB VED LEJELEDIGHED OG FRAFLYTNINGER I ALT	666.273	569

Noter til balance

Note	Kontonr.	Specifikation	Regnskab	Regnskab
			2019	(1.000 kr.) 2018
12	406	ANDRE HENLÆGGELSER		
		Henlagt tidligere år	102.484	102
		Forbrug af henlæggelser (116 - skimmel)	-1.309	0
		I alt	101.175	102
		Henlagt tidligere år - varmeafdelinger	61.192	52
		Forbrug af henlæggelser - varmeafdelinger	0	-6
		Årets henlæggelser - varmeafdelinger	15.850	16
		I alt henlæggelser - varmeafdelinger	77.042	61
		Henlagt til PPV-tilskudssager	285.000	285
		I alt henlæggelser til PPV - tilskudssager	285.000	285
		ANDRE HENLÆGGELSER I ALT	463.216	449
13	407	RESULTAT (OVERSKUD / - TAB)		
		Årets resultat	60.225	22
		Overført overskud	-60.225	-22
		RESULTAT I ALT	0	0
14	423	Forudbetalt leje incl varme		
		Forudbetalt leje	74.095	46
		FORUDBETALT LEJE I ALT	74.095	46
15	425	Anden gæld		
		Rekvitioner (Forud)	12.345	17
		Kreditor	314.625	392
		Forudbetalt leje fraflyttere	15.011	10
		ANDEN GÆLD I ALT	341.981	419

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	1.850	1.780	1.818	1.800
Variable udgifter	877	773	631	771
Henlæggelser	1.226	1.164	1.226	1.180
Samlede ordinære udgifter	3.953	3.717	3.676	3.750
Ekstraordinære udgifter	146	248	355	236
Udgifter i alt	4.099	3.965	4.031	3.986
Årets resultat overført	60	22	0	0
Udgifter og årets resultat i alt	4.160	3.987	4.031	3.986
Indtægter				
Andre ordinære indtægter				
Lejeindtægter	4.127	3.977	4.031	3.991
Renter	18	9	0	-5
Andre ordinære indtægter	14	0	0	0
Ordinære indtægter	4.160	3.987	4.031	3.986
Andre indtægter	0	0	0	0
Indtægter i alt	4.160	3.987	4.031	3.986

Balance

Specifikation	Regnskab 2019 (1.000 kr.)	Regnskab 2018 (1.000 kr.)
AKTIVER		
Tilgodehavende	856	388
Værdipapirer	3.639	3.657
Mellemregning med bygningsejer	1.734	1.305
Bankbeholdning	71	53
Aktiver i alt	6.300	5.403
PASSIVER		
Henlæggelser (afdelingens opsparing)	4.849	3.921
Resultat	0	0
Deposita	807	773
Kortfristet gæld	644	709
Passiver i alt (inkl. årets resultat)	6.300	5.403