

Kommune Kujalleq

Boligafdeling 21101
Nanortalik

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 Nanortalik
 Bygningsejer Kommune Kujalleq
 Administrator INI A/S
 Afdelingsnummer 21101
 Ibrugtagningsår 1995
 Boligtype Flerfamiliehuse

Afdelingsadresse:

Illivileq, Isafjordurip Aqq., Isua, Lundip Aqqutaa, Tuapammiut, Tunuliaritseq

	01-01-2019	31-12-2019
Boligareal	7.038	7.038
Antal lejemål	104	104
Administrationsvederlagssats brutto pr. lejemål	4.800	4.800

Forsikring

Udgifter til bygningsforsikring kr. pr. gennemsnitlige m² 19

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 21-101 ÅR 2019, Nanortalik.

Afdelingsdata:

Afdelingen består af 104 lejemål, svarende til 7.038 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, normalstandsættelse ved fraflytning i overensstemmelse med budgettet for 2019. På grund af manglende midler er der kun delvis henlagt til tab ved fraflytning og lejeledighed.

Der er igangsat vedligeholdelsesaktiviteter på i alt kr. 1,3 mio. heraf er der indregnet t.kr. 18 vedrørende arbejder, som ikke er faktureret ved årets udgang. Derudover er der tomgangsudgifter for i alt t.kr. 307, hvoraf det hele er dækket af henlæggelser. I 2018 var tomgangsudgifterne i alt t. kr. 402.

Det årlige administrationsbidrag er 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 kr. 702 pr. m² mod kr. 703 pr. m² i året før.

Balance:

Mellemregning med bygningsejer er pr. 31/12 2019 på kr. 8 mio. Nettoformuen udgør kr. 7,2 mio. kr.

Pga. stigning i huslejerestancerne er hensættelsen herom øget med i alt t.kr. 8 i 2019.

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 lejberegning 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.

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 reovering 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	641.102	679	626	650
109	1	Renovation	243.093	281	235	281
110		Forsikringer	133.615	103	134	142
111		Afdelingens energiforbrug	83.009	81	128	90
112		Administration	530.866	518	518	518
		Offentlige og andre faste udgifter i alt	1.631.684	1.662	1.641	1.681
		Variable udgifter				
114		Ejendomsfunktionærudgifter	491.355	490	491	491
114	2	Fremmede tjenesteydelser	77.571	71	25	127
115	3	Almindelig vedligeholdelse	769.398	442	599	661
116	4	Planlagt vedligeholdelse	501.041	171	1.257	760
116	4	- Heraf dækkes ved henlæggelser	-496.589	-162	-1.257	-760
117		Normalstandsættelse ved fraflytning	24.566	127	89	84
117		- Heraf dækkes ved henlæggelser	-24.566	-127	-89	-84
118		Særlige aktiviteter i alt	7.430	7	7	7
119	5	Diverse udgifter	213.411	208	196	307
		Variable udgifter i alt	1.563.617	1.226	1.319	1.593
		Henlæggelser				
120		Plan./periodisk vedl./fornyelse	637.788	670	638	750
121		Normalstandsættelse ved fraflytning	402.231	175	402	119
123		Henlagt til tab ved fraflytning og lejeledighed	589.836	800	800	800
124.8		Henlæggelser i alt	1.629.855	1.645	1.840	1.669
		Samlede ordinære udgifter	4.825.156	4.532	4.799	4.943

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	77.860	168	30	136
		2. Heraf dækker henlæggelser	-77.860	0	0	-136
131		Finansielle udgifter	36.304	16	0	17
133		Hensat til tab på debitorer	8.000	0	100	75
134		Korrektion vedr. tidligere år	87.535	4	0	0
137		Ekstraordinære udgifter i alt	131.839	187	130	92
139		Udgifter i alt	4.956.995	4.720	4.929	5.035
140		Årets resultat overført	0	329	0	0
220		Udgifter og årets resultat i alt	4.956.995	5.049	4.929	5.035
		Indtægter				
		Ordinære indtægter				
201	7	Lejeindtægter	4.944.026	4.948	4.929	5.035
203.9	8	Andre ordinære indtægter	12.970	1	0	0
		Ordinære indtægter i alt	4.956.995	4.949	4.929	5.035
		Andre indtægter				
207		Reg. debitor hensættelse m.m.	0	100	0	0
208		Andre indtægter i alt	0	100	0	0
210		Indtægter i alt	4.956.995	5.049	4.929	5.035

Balance

Kontonr.	Note	Specifikation	2019	2018 (1.000 kr.)
		AKTIVER		
		Tilgodehavende		
305	9	Leje inkl. varme	345.254	229
		Deposita lån	89.800	141
		Varmeudgift	1.509.800	1.270
		- Overført oliebeholdning	163.200	163
		Vandudgift	215.490	202
		Andre tilgodehavender	4.600	25
		Tilgodehavende i alt	2.328.145	2.031
307		Mellemregning med bygningssejer	7.992.749	7.587
309		OMSÆTNINGSAKTIVER IALT	7.992.749	7.587
310		Aktiver i alt	10.320.895	9.618
		PASSIVER		
		Henlæggelser (afdelingens opsparing)		
401	10	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	2.849.796	2.709
402	11	Normalstandsættelse ved fraflytning	1.155.748	778
405	12	Tab ved lejeledighed og fraflytninger	1.787.556	1.582
406	13	Andre henlæggelser	1.422.281	1.325
		Henlæggelser i alt	7.215.381	6.394
407	14	Akkumulerede resultat	0	0
		Henlæggelser - netto	7.215.381	6.394
		Langfristet gæld		
414		Deposita	1.047.969	965
417		Langfristet gæld i alt	1.047.969	965
		Kortfristet gæld		
419		Aconto varmebidrag	1.462.608	1.490
419		Aconto vandbidrag	221.966	312
423	15	Forudbetalt leje	73.036	58
425	16	Anden gæld	299.935	399
426		Kortfristet gæld i alt	2.057.545	2.259
430		Passiver i alt (inkl. årets resultat)	10.320.895	9.618

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	213.122	249	215	249
		Storskrald	29.971	31	20	31
		RENOVATION I ALT	243.093	281	235	281
2	114	FREMMEDE TJENESTEYDELSER				
		Handyman	0	0	0	1
		Snerydning	57.575	5	5	59
		Værktøj	763	0	0	23
		Rengøring fællesområde	0	42	0	22
		Skorstensfejning	15.195	20	20	20
		Vagtordning	4.038	3	0	2
		FREMMEDE TJENESTEYDELSER I ALT	77.571	71	25	127
3	115	ALMINDELIG VEDLIGEHOLDELSE				
		Terræn	0	45	598	20
		Bygning, klimaskærm	1.828	249	1	194
		Bygning, konstruktion/installation	9.500	0	0	6
		Bygning, fælles indvendig	269.951	0	0	130
		Bygning, tekniske installationer	456.297	148	0	311
		Materiel	31.822	0	0	0
		ALMINDELIG VEDLIGEHOLDELSE IALT	769.398	442	599	661
4	116	PLANL. OG PERIODISK VEDLIGEHOLDELSE				
		PPV-INI's honorar	28.109	9	67	43
		PPV-Bygning, klimaskærm	20.750	153	0	0
		PPV-konstruktion/installation	4.566	0	0	0
		PPV-fælles indvendig	360.000	0	0	0
		PPV-tekniske installationer	83.164	0	1.190	717
			496.589	162	1.257	760
		Heraf dækkes ved henlæggelser	-496.589	-162	-1.257	-760
		PPV-INI's honorar	252	1	0	0
		PPV-Skimmelreovering	4.200	8	0	0
			4.452	9	0	0
		Heraf dækkes ved henlæggelser	0	0	0	0
		PPV-omkostninger - samlet	501.041	171	1.257	760
		Dækket af henlæggelser - samlet	-496.589	-162	-1.257	-760
		EJ DÆKKET AF HENLÆGGELSER IALT	4.452	9	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				
		Beboeraktiviteter	0	0	2	2
		Beboermøder	0	0	1	1
		Omk. i forb. m. udsætt. forr.	212.729	206	192	230
		Uforudsete udgiftstigninger	683	1	1	76
		DIVERSE UDGIFTER I ALT	213.411	208	196	307
6	129	TAB VED LEJELEDIGHED				
		Lejetab - tomme lejligheder	234.246	290	297	311
		Varmetab - tomme lejligheder	54.782	74	90	208
		Vandafgift - tomme lejligheder	4.816	20	22	15
		El - tomme lejligheder	12.939	18	12	20
		Heraf dækket af henlæggelser	-306.783	-402	-421	-555
		TAB VED LEJELEDIGHED IALT	0	0	0	0
7	201	LEJEINDTÆGTER				
		Leje	3.566.328	3.470	3.478	3.886
		Kapitalafgift	641.102	679	626	650
		Administrationsbidrag	499.200	499	499	499
		Leje - særlige lejemaal	237.396	300	326	0
		LEJEINDTÆGTER I ALT	4.944.026	4.948	4.929	5.035
8	203	ANDRE ORDINÆRE INDTÆGTER				
		Opkrævningsgebyr	12.970	0	0	0
		Diverse	0	1	0	0
		ANDRE ORDINÆRE INDTÆGTER IALT	12.970	1	0	0

Noter til balance

Note	Kontonr.	Specifikation	Regnskab	Regnskab
			2019	(1.000 kr.) 2018
9	305	LEJE INCL. VARME		
		Tilgodehavende hos lejere	485.816	181
		Tilgodehavende fraflyttere	2.396.081	2.623
		Hensættelse til tab på lejertilgodehavende	-2.587.000	-2.579
		Betalingsaftaler	14.177	3
		Udlæg beboerfakturaer	36.180	1
		LEJE INCL. VARME I ALT	345.254	229
		HENLÆGGELSER		
10	401	PLANLAGT OG PERIODISK VEDL. OG FORNYELSE		
		Henlagt tidligere år	2.708.598	1.872
		Forbrug af henlæggelser (kto 116)	-496.589	-162
		Henlagt indeværende år (kto 120)	637.788	670
		Overført overskud	0	329
		PLANLAGT OG PERIODISK VEDL. OG FORNYELSE I ALT	2.849.796	2.709
		Ud fra det nuværende henlægningsniveau 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.		
11	402	NORMALISTANDSÆTTELSE VED FRAFLYTNING		
		Henlagt tidligere år	778.083	730
		Forbrug af henlæggelser (kto 117)	-24.566	-127
		Henlagt indeværende år (kto 121)	402.231	175
		NORMALISTANDSÆTTELSE VED FRAFLYTNING I ALT	1.155.748	778
12	405	TAB VED LEJELEDIGHED OG FRAFLYTNINGER		
		Henlagt tidligere år	1.582.363	1.185
		Forbrug af henlæggelser (kto. 129)	-306.783	-402
		Forbrug af henlæggelser (kto. 130)	-77.860	0
		Henlagt indeværende år (kto 123)	589.836	800
		TAB VED LEJELEDIGHED OG FRAFLYTNINGER I ALT	1.787.556	1.582

Noter til balance

Note	Kontonr.	Specifikation	Regnskab	Regnskab
			2019	(1.000 kr.) 2018
13	406	ANDRE HENLÆGGELSER		
		Henlagt tidligere år - varmeafdelinger	1.324.851	1.311
		Årets henlæggelser - varmeafdelinger	97.430	14
		I alt henlæggelser - varmeafdelinger	1.422.281	1.325
		ANDRE HENLÆGGELSER I ALT	1.422.281	1.325
14	407	RESULTAT (OVERSKUD / - TAB)		
		Årets resultat	0	329
		Overført overskud	0	-329
		RESULTAT I ALT	0	0
15	423	Forudbetalt leje incl varme		
		Forudbetalt leje	52.789	54
		Forudbetalt leje indflyttere	10.947	0
		Forudbetalt forbrugskunder	9.300	4
		FORUDBETALT LEJE I ALT	73.036	58
16	425	Anden gæld		
		Rekvisitioner (Forud)	18.050	47
		Kreditor	239.189	344
		Forudbetalt leje fraflyttere	42.695	7
		ANDEN GÆLD I ALT	299.935	399

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	1.632	1.662	1.641	1.681
Variable udgifter	1.564	1.226	1.319	1.593
Henlæggelser	1.630	1.645	1.840	1.669
Samlede ordinære udgifter	4.825	4.532	4.799	4.943
Ekstraordinære udgifter	132	187	130	92
Udgifter i alt	4.957	4.720	4.929	5.035
Årets resultat overført	0	329	0	0
Udgifter og årets resultat i alt	4.957	5.049	4.929	5.035
Indtægter				
Andre ordinære indtægter				
Lejeindtægter	4.944	4.948	4.929	5.035
Renter	0	0	0	0
Andre ordinære indtægter	13	1	0	0
Ordinære indtægter	4.957	4.949	4.929	5.035
Andre indtægter	0	100	0	0
Indtægter i alt	4.957	5.049	4.929	5.035

Balance

Specifikation	Regnskab 2019 (1.000 kr.)	Regnskab 2018 (1.000 kr.)
AKTIVER		
Tilgodehavende	2.328	2.031
Værdipapirer	0	0
Mellemregning med bygningssejer	7.993	7.587
Bankbeholdning	0	0
Aktiver i alt	10.321	9.618
PASSIVER		
Henlæggelser (afdelingens opsparing)	7.215	6.394
Resultat	0	0
Deposita	1.048	965
Kortfristet gæld	2.058	2.259
Passiver i alt (inkl. årets resultat)	10.321	9.618