

Kommune Kujalleq

Boligafdeling 21109

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 21109
 Ibrugtagningsår 1995
 Boligtype Enfamilie & dobbelthuse

Afdelingsadresse:

Gustav Holmip Aqq., Isafjordurip Aqq., Klapmydsvej, Narsarmijit, Tuapangmiut, Tunuliaritseq, Appilattoq, Alluitsup Paa, Tasiusaq

	01-01-2019	31-12-2019
Boligareal	3.495	3.450
Antal lejemål	47	47
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 21109 ÅR 2019, Nanortalik.

Afdelingsdata:

Afdelingen består af 47 lejemål, svarende til 3.450 m². Der er i forhold til sidste år, tale om en tilgang på 1 lejemål og afgang på 1 lejemål, netto ændring svarende til 45 m². Afgang på 1 lejemål skyldes frasalg af Tunuliaritseq B-1595 på 103 m² og tilgang af Tasiusaq B-1644 på 58 m².

Resultat:

Boligafdelingen kommer ud med et positivt resultat på t.kr. 171. Årets resultat svarer til 9,0 % af årets husleje.

Trods meromkostning vedr. almindelig vedligeholdelse samt korrektion tidligere år, er resultatet positivt, hvilket skyldes besparelse på forsikringer, positiv regulering af hensættelser til tab på huslejerestancer samt tab vedr. fraflytter er dækket af henlæggelser.

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

Der er igangsat vedligeholdelsesaktiviteter på i alt t.kr. 722. Heraf er der indregnet på t.kr. 27 vedrørende arbejder, som ikke er faktureret ved årets slutning. Derudover er der tomgangsudgifter for i alt t.kr. 235, hvoraf hele beløbet er dækket af henlæggelser. Tomgangsudgifter i 2018 var på i alt t.kr. 184.

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

Lejeindtægten pr. m² ligger i år 2019 på gennemsnitlig kr. 548 pr. m² mod kr. 536 pr. m² i året før.

INI indstiller, at bygningsejer Kommune Kujalleq, overfører årets resultat til henlæggelser til planlagt og periodisk vedligeholdelse.

Balance:

Mellemregning med bygningsejer er pr. 31/12 2019 på 4,3 mio.kr og nettoformuen udgør kr. 4,1 mio.

Pga. fald i huslejerestancerne har det være muligt at reducere hensættelsen herom med i alt t.kr. 146 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 vedligeholdelsesefterslæb 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.

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	282.179	292	217	217
109	1	Renovation	0	9	10	9
110		Forsikringer	65.494	67	72	77
111		Afdelingens energiforbrug	31.904	37	127	41
112		Administration	245.994	247	244	245
		Offentlige og andre faste udgifter i alt	625.571	651	670	588
		Variable udgifter				
114		Ejendomsfunktionærudgifter	0	40	0	0
114	2	Fremmede tjenesteydelser	2.720	7	5	16
115	3	Almindelig vedligeholdelse	395.025	257	323	360
116	4	Planlagt vedligeholdelse	326.590	110	1.168	850
116	4	- Heraf dækkes ved henlæggelser	-326.590	-110	-1.168	-850
117		Normalstandsættelse ved fraflytning	0	10	30	10
117		- Heraf dækkes ved henlæggelser	0	-10	-30	-10
118		Særlige aktiviteter i alt	3.358	3	3	3
119	5	Diverse udgifter	103.986	110	115	134
		Variable udgifter i alt	505.088	417	446	513
		Henlæggelser				
120		Plan./periodisk vedl./fornyelse	363.100	300	363	400
121		Normalstandsættelse ved fraflytning	145.686	100	146	116
123		Henlagt til tab ved fraflytning og lejeledighed	105.000	268	105	250
124.8		Henlæggelser i alt	613.786	668	614	766
		Samlede ordinære udgifter	1.744.446	1.736	1.730	1.867

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	71.754	52	105	56
		2. Heraf dækker henlæggelser	-71.754	0	0	-56
131		Finansielle udgifter	17.795	8	0	8
133		Hensat til tab på debitorer	0	0	41	20
134		Korrektion vedr. tidligere år	120.828	2	0	0
137		Ekstraordinære udgifter i alt	138.623	62	146	28
139		Udgifter i alt	1.883.069	1.798	1.876	1.895
140		Årets resultat overført	171.177	248	0	0
220		Udgifter og årets resultat i alt	2.054.245	2.046	1.876	1.895
		Indtægter				
		Ordinære indtægter				
201	7	Lejeindtægter	1.902.551	1.958	1.876	1.895
203.9	8	Andre ordinære indtægter	5.694	0	0	0
		Ordinære indtægter i alt	1.908.245	1.958	1.876	1.895
		Andre indtægter				
207		Reg. debitor hensættelse m.m.	146.000	88	0	0
208		Andre indtægter i alt	146.000	88	0	0
210		Indtægter i alt	2.054.245	2.046	1.876	1.895

Balance

Kontonr.	Note	Specifikation	2019	2018 (1.000 kr.)
		AKTIVER		
		Tilgodehavende		
305	9	Leje inkl. varme	98.034	67
		Deposita lån	26.317	27
		Andre tilgodehavender	201.954	34
		Tilgodehavende i alt	326.306	128
307		Mellemregning med bygningssejer	4.261.368	4.285
309		OMSÆTNINGSAKTIVER IALT	4.261.368	4.285
310		Aktiver i alt	4.587.674	4.413
		PASSIVER		
		Henlæggelser (afdelingens opsparing)		
401	10	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	2.478.998	2.271
402	11	Normalistsættelse ved fraflytning	730.502	585
405	12	Tab ved lejedighed og fraflytninger	852.399	1.055
406	13	Andre henlæggelser	46.057	0
		Henlæggelser i alt	4.107.955	3.911
407	14	Akkumulerede resultat	0	0
		Henlæggelser - netto	4.107.955	3.911
		Langfristet gæld		
414		Deposita	369.459	355
417		Langfristet gæld i alt	369.459	355
		Kortfristet gæld		
423	15	Forudbetalt leje	12.062	22
425	16	Anden gæld	98.198	125
426		Kortfristet gæld i alt	110.260	147
430		Passiver i alt (inkl. årets resultat)	4.587.674	4.413

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	0	0	5	0
		Storskrald	0	9	5	9
		RENOVATION I ALT	0	9	10	9
2	114	FREMMEDE TJENESTEYDELSER				
		Handyman	0	0	0	10
		Skorstensfejning	895	5	5	5
		Vagtordning	1.825	2	0	1
		FREMMEDE TJENESTEYDELSER I ALT	2.720	7	5	16
3	115	ALMINDELIG VEDLIGEHOLDELSE				
		Terræn	0	20	0	11
		Bygning, klimaskærm	89.528	56	0	69
		Bygning, fælles indvendig	113.964	0	0	80
		Bygning, tekniske installationer	191.533	181	323	199
		ALMINDELIG VEDLIGEHOLDELSE IALT	395.025	257	323	360
4	116	PLANL. OG PERIODISK VEDLIGEHOLDELSE				
		PPV-INT's honorar	18.486	6	63	48
		PPV-Bygning, klimaskærm	290.055	104	0	0
		PPV-tekniske installationer	18.049	0	1.105	802
			326.590	110	1.168	850
		Heraf dækkes ved henlæggelser	-326.590	-110	-1.168	-850
		PPV-omkostninger - samlet	326.590	110	1.168	850
		Dækket af henlæggelser - samlet	-326.590	-110	-1.168	-850
		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
5	119	DIVERSE UDGIFTER				
		Beboeraktiviteter	0	0	2	2
		Beboermøder	0	0	1	1
		Omk. i forb. m. udsætt. forr.	103.986	110	112	118
		Uforudsete udgiftstigninger	0	0	0	14
		DIVERSE UDGIFTER I ALT	103.986	110	115	134
6	129	TAB VED LEJELEDIGHED				
		Lejetab - tomme lejligheder	183.361	164	106	231
		Varmetab - tomme lejligheder	29.962	7	0	114
		Vandafgift - tomme lejligheder	8.224	2	2	10
		El - tomme lejligheder	13.808	10	8	17
		Heraf dækket af henlæggelser	-235.355	-184	-116	-371
		TAB VED LEJELEDIGHED IALT	0	0	0	0
7	201	LEJEINDTÆGTER				
		Leje	1.360.327	1.438	1.433	1.452
		Kapitalafgift	282.179	292	217	217
		Administrationsbidrag	221.604	228	226	226
		Leje - særlige lejemål	38.441	0	0	0
		LEJEINDTÆGTER I ALT	1.902.551	1.958	1.876	1.895
8	203	ANDRE ORDINÆRE INDTÆGTER				
		Opkrævningsgebyr	5.694	0	0	0
		Diverse	0	0	0	0
		ANDRE ORDINÆRE INDTÆGTER IALT	5.694	0	0	0

Noter til balance

Note	Kontonr.	Specifikation	Regnskab	Regnskab
			2019	(1.000 kr.) 2018
9	305	LEJE INCL. VARME		
		Tilgodehavende hos lejere	105.500	53
		Tilgodehavende fraflyttere	702.991	896
		Hensættelse til tab på lejertilgodehavende	-737.000	-883
		Betalingsaftaler	-5.000	1
		Udlæg beboerfakturaer	31.543	0
		LEJE INCL. VARME I ALT	98.034	67
		HENLÆGGELSER		
10	401	PLANLAGT OG PERIODISK VEDL. OG FORNYELSE		
		Henlagt tidligere år	2.271.311	1.833
		Forbrug af henlæggelser (kto 116)	-326.590	-110
		Henlagt indeværende år (kto 120)	363.100	300
		Overført overskud	171.177	248
		PLANLAGT OG PERIODISK VEDL. OG FORNYELSE I ALT	2.478.998	2.271
<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	584.816	495
		Forbrug af henlæggelser (kto 117)	0	-10
		Henlagt indeværende år (kto 121)	145.686	100
		NORMALISTANDSÆTTELSE VED FRAFLYTNING I ALT	730.502	585
12	405	TAB VED LEJELEDIGHED OG FRAFLYTNINGER		
		Henlagt tidligere år	1.054.508	970
		Forbrug af henlæggelser (kto. 129)	-235.355	-184
		Forbrug af henlæggelser (kto. 130)	-71.754	0
		Henlagt indeværende år (kto 123)	105.000	268
		TAB VED LEJELEDIGHED OG FRAFLYTNINGER I ALT	852.399	1.055

Noter til balance

Note	Kontonr.	Specifikation	Regnskab	Regnskab
			2019	(1.000 kr.) 2018
13	406	ANDRE HENLÆGGELSER		
		Henlagt tidligere år - varmeafdelinger	0	59
		Forbrug af henlæggelser - varmeafdelinger	0	-59
		Årets henlæggelser - varmeafdelinger	46.057	0
		I alt henlæggelser - varmeafdelinger	46.057	0
		ANDRE HENLÆGGELSER I ALT	46.057	0
14	407	RESULTAT (OVERSKUD / - TAB)		
		Årets resultat	171.177	248
		Overført overskud	-171.177	-248
		RESULTAT I ALT	0	0
15	423	Forudbetalt leje incl varme		
		Forudbetalt leje	12.062	22
		FORUDBETALT LEJE I ALT	12.062	22
16	425	Anden gæld		
		Rekvisitioner (Forud)	27.400	14
		Kreditor	60.960	105
		Forudbetalt leje fraflyttere	9.837	6
		ANDEN GÆLD I ALT	98.198	125

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	626	651	670	588
Variable udgifter	505	417	446	513
Henlæggelser	614	668	614	766
Samlede ordinære udgifter	1.744	1.736	1.730	1.867
Ekstraordinære udgifter	139	62	146	28
Udgifter i alt	1.883	1.798	1.876	1.895
Årets resultat overført	171	248	0	0
Udgifter og årets resultat i alt	2.054	2.046	1.876	1.895
Indtægter				
Andre ordinære indtægter				
Lejeindtægter	1.903	1.958	1.876	1.895
Renter	0	0	0	0
Andre ordinære indtægter	6	0	0	0
Ordinære indtægter	1.908	1.958	1.876	1.895
Andre indtægter	146	88	0	0
Indtægter i alt	2.054	2.046	1.876	1.895

Balance

Specifikation	Regnskab 2019 (1.000 kr.)	Regnskab 2018 (1.000 kr.)
AKTIVER		
Tilgodehavende	326	128
Værdipapirer	0	0
Mellemregning med bygningssejer	4.261	4.285
Bankbeholdning	0	0
Aktiver i alt	4.588	4.413
PASSIVER		
Henlæggelser (afdelingens opsparing)	4.108	3.911
Resultat	0	0
Deposita	369	355
Kortfristet gæld	110	147
Passiver i alt (inkl. årets resultat)	4.588	4.413