

**Kommune Kujalleq**

**Boligafdeling 22116**

**Qaqortoq**

**Årsrapport 2019**

**Regnskabsperiode 1. januar til 31 december 2019**

<b>INDHOLDSFORTEGNELSE</b>	<b>SIDE</b>
<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 Qaortoq  
 Bygningsejer Kommune Kujalleq  
 Administrator INI A/S  
 Afdelingsnummer 22116  
 Ibrugtagningsår Ukendt  
 Boligtype Flerfamiliehuse

Afdelingsadresse:

Alanngunnguaq, J.H.Lytzensvej, Niviuganngivit, Peter Høeghsvej, Vestervej

	<u>01-01-2019</u>	<u>31-12-2019</u>
Boligareal	2.338	2.342
Antal lejemål	40	40
Administrationsvederlagssats brutto pr. lejemål	4.800	4.800

**Forsikring**

Udgifter til bygningsforsikring kr. pr. gennemsnitlige m<sup>2</sup> 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

Henrik Rafn  
 Adm. direktør

Nuuk den 29. maj 2020

## **BERETNING FOR BOLIGAFDELING 22-116 ÅR 2019, Qaqortoq.**

### **Afdelingsdata:**

Afdelingen består af 40 lejemål, svarende til 2.342 m<sup>2</sup>. Der er i forhold til sidste år, tale om tilgang på 2 lejemål og afgang på 2 lejemål, netto ændring svarende til 4 m<sup>2</sup>.

Afgang på 2 lejemål skyldes udtagning af Alanngunnguaq B-1143 på 58 m<sup>2</sup> og Alanngunnguaq B-1144 på 58 m<sup>2</sup>. Tilgang vedr. Alanngunnguaq B-1689 på 60 m<sup>2</sup> og Alanngunnguaq B-1690 på 60 m<sup>2</sup>.

### **Resultat:**

Boligafdelingen kommer ud med et resultat på kr. 0.

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

Der er igangsat vedligeholdelsesaktiviteter på i alt t.kr. 413. heraf er der indregnet t.kr. 2 vedrørende arbejder, som ikke er faktureret ved årets udgang. Derudover er der tomgangsudgifter for i alt t.kr. 113, hvoraf kr. 113 er dækket af henlæggelser. I 2018 var tomgangsudgifterne i alt t. kr. 195.

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

Lejeindtægten pr. m<sup>2</sup> ligger i år 2019 på gennemsnitlig kr. 676 pr. m<sup>2</sup> mod kr. 665 pr. m<sup>2</sup> i året før.

### **Balance:**

Mellemregning med bygningsejer er pr. 31/12 2019 på t.kr. 432, og nettoformuen er negativ med t.kr. 251.

Kapitalforhold bevirker at det har været nødvendigt at modregne kapitalafkast med t.kr. 244.

Pga. fald i huslejerestancerne er hensættelsen til huslejerestance reduceret med i alt t.kr. 27 i 2019.

**Afdelingen er nødlidende. Det anbefales at bygningsejer tilfører kapital jf. bekendtgørelse nr. 12 af 23. april 2008 om udlejning af ejendomme til beboelse §17 stk. 3. Uden tilførsel af kapital tages der forbehold for boligafdelingens fortsatte drift.**

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 m<sup>2</sup>.

### **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
		<b>Udgifter</b>				
		<b>Ordinære udgifter</b>				
		<b>Offentlige og andre faste udgifter</b>				
101		Kapitalafkast	371.236	307	330	368
109	1	Renovation	90.149	77	62	77
110		Forsikringer	44.454	20	21	25
111		Afdelingens energiforbrug	25.771	17	32	18
112		Administration	215.066	188	187	211
		<b>Offentlige og andre faste udgifter i alt</b>	<b>746.675</b>	<b>610</b>	<b>632</b>	<b>699</b>
		<b>Variable udgifter</b>				
114		Ejendomsfunktionærudgifter	0	31	0	0
114	2	Fremmede tjenesteydelser	131.923	15	35	15
115	3	Almindelig vedligeholdelse	380.000	219	150	199
116	4	Planlagt vedligeholdelse	17.060	8	42	180
116	4	- Heraf dækkes ved henlæggelser	-17.060	-8	-42	-180
117		Normalstandsættelse ved fraflytning	16.235	18	13	20
117		- Heraf dækkes ved henlæggelser	-16.235	-18	-13	-20
118		Særlige aktiviteter i alt	2.858	2	2	3
119	5	Diverse udgifter	31.541	22	23	36
		<b>Variable udgifter i alt</b>	<b>546.322</b>	<b>290</b>	<b>211</b>	<b>253</b>
		<b>Henlæggelser</b>				
120		Plan./periodisk vedl./fornyelse	0	0	155	185
121		Normalstandsættelse ved fraflytning	26.435	0	40	25
123		Henlagt til tab ved fraflytning og lejeledighed	0	0	285	265
124.8		<b>Henlæggelser i alt</b>	<b>26.435</b>	<b>0</b>	<b>480</b>	<b>475</b>
		<b>Samlede ordinære udgifter</b>	<b>1.319.432</b>	<b>900</b>	<b>1.322</b>	<b>1.426</b>



## Resultatopgørelse

Kontonr.	Note	Specifikation	Regnskab kr. 2019	Regnskab (1.000 kr.) 2018	Budget (1.000 kr.) 2019	Budget (1.000 kr.) 2020
		<b>Ekstraordinære udgifter</b>				
129	6	Tab ved lejeledighed	0	0	0	0
130		1. Tab ved fraflytninger	26.199	17	34	15
		2. Heraf dækker henlæggelser	-26.199	0	0	-15
131		Finansielle udgifter	12.078	5	0	5
133		Afvikling af drifts- og likviditetsunderskud	267.147	173	86	181
133		Hensat til tab på debitorer	0	9	31	37
134		Korrektion vedr. tidligere år	14.712	766	0	0
137		<b>Ekstraordinære udgifter i alt</b>	<b>293.937</b>	<b>971</b>	<b>151</b>	<b>223</b>
139		<b>Udgifter i alt</b>	<b>1.613.369</b>	<b>1.871</b>	<b>1.473</b>	<b>1.650</b>
140		Årets resultat overført	0	-506	0	0
220		<b>Udgifter og årets resultat i alt</b>	<b>1.613.369</b>	<b>1.365</b>	<b>1.473</b>	<b>1.650</b>
		<b>Indtægter</b>				
		<b>Ordinære indtægter</b>				
201	7	Lejeindtægter	1.581.868	1.365	1.389	1.608
203.9	8	Andre ordinære indtægter	4.502	0	84	42
		<b>Ordinære indtægter i alt</b>	<b>1.586.369</b>	<b>1.365</b>	<b>1.473</b>	<b>1.650</b>
		<b>Andre indtægter</b>				
207		Reg. debitor hensættelse m.m.	27.000	0	0	0
208		<b>Andre indtægter i alt</b>	<b>27.000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
210		<b>Indtægter i alt</b>	<b>1.613.369</b>	<b>1.365</b>	<b>1.473</b>	<b>1.650</b>

## Balance

Kontonr.	Note	Specifikation	2019	2018 (1.000 kr.)
		<b>AKTIVER</b>		
		<b>Tilgodehavende</b>		
305	9	Leje inkl. varme	14.883	27
		Deposita lån	20.325	52
		Varmeudgift	307.046	314
		- Overført oliebeholdning	64.260	64
		Vandudgift	45.171	42
		Andre tilgodehavender	3.925	36
		Øvrige debitorer	472	0
		<b>Tilgodehavende i alt</b>	<b>456.081</b>	<b>537</b>
307		Mellemregning med bygningssejer	432.180	250
309		<b>OMSÆTNINGSAKTIVER IALT</b>	<b>432.180</b>	<b>250</b>
310		<b>Aktiver i alt</b>	<b>888.261</b>	<b>786</b>
		<b>PASSIVER</b>		
		<b>Henlæggelser (afdelingens opsparing)</b>		
401	10	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	155.297	172
402	11	Normalstandsættelse ved fraflytning	31.844	22
405	12	Tab ved lejeledighed og fraflytninger	110.779	250
406	13	Andre henlæggelser	107.168	63
		<b>Henlæggelser i alt</b>	<b>405.088</b>	<b>507</b>
407	14	Akkumulerede resultat	-656.321	-923
		<b>Henlæggelser - netto</b>	<b>-251.233</b>	<b>-416</b>
		<b>Langfristet gæld</b>		
414		Deposita	360.183	327
417		<b>Langfristet gæld i alt</b>	<b>360.183</b>	<b>327</b>
		<b>Kortfristet gæld</b>		
419		Aconto varmebidrag	399.181	421
419		Aconto vandbidrag	47.023	66
423	15	Forudbetalt leje	688	3
425	16	Anden gæld	332.418	386
426		<b>Kortfristet gæld i alt</b>	<b>779.311</b>	<b>876</b>
430		<b>Passiver i alt (inkl. årets resultat)</b>	<b>888.261</b>	<b>786</b>

## 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	87.503	76	62	76
		Storskrald	2.646	2	0	2
		RENOVATION I ALT	90.149	77	62	77
2	114	FREMMEDE TJENESTEYDELSER				
		Snerydning	123.050	11	35	12
		Skorstensfejning	4.170	0	0	0
		Vagtordning	4.703	4	0	4
		FREMMEDE TJENESTEYDELSER I ALT	131.923	15	35	15
3	115	ALMINDELIG VEDLIGEHOLDELSE				
		Terræn	0	6	0	2
		Bygning, klimaskærm	148.080	95	0	87
		Bygning, fælles indvendig	17.335	0	0	12
		Bygning, tekniske installationer	214.585	118	150	98
		ALMINDELIG VEDLIGEHOLDELSE IALT	380.000	219	150	199
4	116	PLANL. OG PERIODISK VEDLIGEHOLDELSE				
		PPV-INT's honorar	966	0	2	10
		PPV-Bygning, klimaskærm	1.235	0	0	0
		PPV-tekniske installationer	14.859	7	40	170
			17.060	8	42	180
		Heraf dækkes ved henlæggelser	-17.060	-8	-42	-180
		PPV-omkostninger - samlet	17.060	8	42	180
		Dækket af henlæggelser - samlet	-17.060	-8	-42	-180
		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.	31.541	22	21	29
		Uforudsete udgiftstigninger	0	0	0	5
		DIVERSE UDGIFTER I ALT	31.541	22	23	36
6	129	TAB VED LEJELEDIGHED				
		Lejetab - tomme lejligheder	135.118	141	81	179
		Varmetab - tomme lejligheder	-23.336	42	44	101
		Vandafgift - tomme lejligheder	-189	9	8	7
		El - tomme lejligheder	1.475	3	4	4
		Heraf dækket af henlæggelser	-113.068	-195	-137	-291
		TAB VED LEJELEDIGHED IALT	0	0	0	0
7	201	LEJEINDTÆGTER				
		Leje	1.018.232	889	891	1.048
		Kapitalafgift	371.236	307	330	368
		Administrationsbidrag	192.400	169	168	192
		LEJEINDTÆGTER I ALT	1.581.868	1.365	1.389	1.608
8	203	ANDRE ORDINÆRE INDTÆGTER				
		Tilskud	0	0	84	42
		Opkrævningsgebyr	3.862	0	0	0
		Diverse	640	0	0	0
		ANDRE ORDINÆRE INDTÆGTER IALT	4.502	0	84	42

## Noter til balance

Note	Kontonr.	Specifikation	Regnskab	Regnskab
			2019	(1.000 kr.) 2018
9	305	<b>LEJE INCL. VARME</b>		
		Tilgodehavende hos lejere	799	23
		Tilgodehavende fraflyttere	65.621	92
		Hensættelse til tab på lejertilgodehavende	-61.000	-88
		Betalingsaftaler	2.121	1
		Udlæg beboerfakturaer	7.342	0
		<b>LEJE INCL. VARME I ALT</b>	<b>14.883</b>	<b>27</b>
		<b>HENLÆGGELSER</b>		
10	401	<b>PLANLAGT OG PERIODISK VEDL. OG FORNYELSE</b>		
		Henlagt tidligere år	172.357	180
		Forbrug af henlæggelser (kto 116)	-17.060	-8
		<b>PLANLAGT OG PERIODISK VEDL. OG FORNYELSE I ALT</b>	<b>155.297</b>	<b>172</b>
		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 bygningssejers langsigtede planer for boligafdelingen. Da vi ikke for nuværende kender bygningssejers 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 vedligeholdelsefterslæb i kr.		
11	402	<b>NORMALISTANDSÆTTELSE VED FRAFLYTNING</b>		
		Henlagt tidligere år	21.645	40
		Forbrug af henlæggelser (kto 117)	-16.235	-18
		Henlagt indeværende år (kto 121)	26.435	0
		<b>NORMALISTANDSÆTTELSE VED FRAFLYTNING I ALT</b>	<b>31.844</b>	<b>22</b>
12	405	<b>TAB VED LEJELEDIGHED OG FRAFLYTNINGER</b>		
		Henlagt tidligere år	250.046	445
		Forbrug af henlæggelser (kto. 129)	-113.068	-195
		Forbrug af henlæggelser (kto. 130)	-26.199	0
		<b>TAB VED LEJELEDIGHED OG FRAFLYTNINGER I ALT</b>	<b>110.779</b>	<b>250</b>

## Noter til balance

Note	Kontonr.	Specifikation	Regnskab	Regnskab
			2019	(1.000 kr.) 2018
13	406	<b>ANDRE HENLÆGGELSER</b>		
		Henlagt tidligere år - varmeafdelinger	62.963	82
		Forbrug af henlæggelser - varmeafdelinger	0	-32
		Årets henlæggelser - varmeafdelinger	44.205	13
		I alt henlæggelser - varmeafdelinger	107.168	63
		<b>ANDRE HENLÆGGELSER I ALT</b>	<b>107.168</b>	<b>63</b>
14	407	<b>RESULTAT (OVERSKUD / - TAB)</b>		
		Overført saldo	-923.468	-591
		Årets resultat	0	-506
		Afvikling af drifts- og likviditetsunderskud	267.147	173
		<b>RESULTAT I ALT</b>	<b>-656.321</b>	<b>-923</b>
15	423	<b>Forudbetalt leje incl varme</b>		
		Forudbetalt leje	688	3
		<b>FORUDBETALT LEJE I ALT</b>	<b>688</b>	<b>3</b>
16	425	<b>Anden gæld</b>		
		Rekvisitioner (Forud)	1.500	0
		Kreditor	86.148	142
		Afsluttede varmeregnskaber	-5.304	0
		Forudbetalt leje fraflyttere	6.094	0
		Modregnet kapitalafkast	243.980	244
		<b>ANDEN GÆLD I ALT</b>	<b>332.418</b>	<b>386</b>

## Resultatopgørelse

Specifikation	Regnskab 2019 (1.000 kr.)	Regnskab 2018 (1.000 kr.)	Budget 2019 (1.000 kr.)	Budget 2020 (1.000 kr.)
<b>Udgifter</b>				
<b>Ordinære udgifter</b>				
Offentlige og andre faste udgifter	747	610	632	699
Variable udgifter	546	290	211	253
Henlæggelser	26	0	480	475
<b>Samlede ordinære udgifter</b>	<b>1.319</b>	<b>900</b>	<b>1.322</b>	<b>1.426</b>
Ekstraordinære udgifter	294	971	151	223
<b>Udgifter i alt</b>	<b>1.613</b>	<b>1.871</b>	<b>1.473</b>	<b>1.650</b>
Årets resultat overført	0	-506	0	0
<b>Udgifter og årets resultat i alt</b>	<b>1.613</b>	<b>1.365</b>	<b>1.473</b>	<b>1.650</b>
<b>Indtægter</b>				
<b>Andre ordinære indtægter</b>				
Lejeindtægter	1.582	1.365	1.389	1.608
Renter	0	0	0	0
Andre ordinære indtægter	5	0	84	42
<b>Ordinære indtægter</b>	<b>1.586</b>	<b>1.365</b>	<b>1.473</b>	<b>1.650</b>
Andre indtægter	27	0	0	0
<b>Indtægter i alt</b>	<b>1.613</b>	<b>1.365</b>	<b>1.473</b>	<b>1.650</b>

## Balance

Specifikation	Regnskab 2019 (1.000 kr.)	Regnskab 2018 (1.000 kr.)
<b>AKTIVER</b>		
Tilgodehavende	456	537
Værdipapirer	0	0
Mellemregning med bygningsejer	432	250
Bankbeholdning	0	0
<b>Aktiver i alt</b>	<b>888</b>	<b>786</b>
<b>PASSIVER</b>		
Henlæggelser (afdelingens opsparing)	405	507
Resultat	-656	-923
Deposita	360	327
Kortfristet gæld	779	876
<b>Passiver i alt (inkl. årets resultat)</b>	<b>888</b>	<b>786</b>