

Kommune Kujalleq

Boligafdeling 22117

Qaqortoq

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 Qaqortoq
 Bygningsejer Kommune Kujalleq
 Administrator INI A/S
 Afdelingsnummer 22117
 Ibrugtagningsår Ukendt
 Boligtype Flerfamiliehuse

Afdelingsadresse:

Eqalugaarsuit, Saarloq

	01-01-2019	31-12-2019
Boligareal	549	549
Antal lejemål	10	10
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

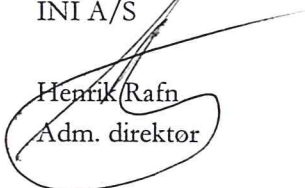
REGNSKABSPÅTEGNING

I henhold til LTF om leje § 26, udarbejder udlejer (ved administrator) hvert år en årsrapport, der reviews 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 22117 ÅR 2019, Qaqortoq.

Afdelingsdata:

Afdelingen består af 10 lejemål, svarende til 549 m², hvilket er uændret i forhold til sidste år.

Resultat:

Boligafdelingen kommer ud med et negativt resultat på t.kr. 149. Årets resultat svarer til -39,4 % af årets husleje.

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

De manglende midler skyldes merforbrug på almindelig vedligeholdelse, hensættelse til debitorer er større end forventet samt udgifter til korrektion tidligere år.

Der er igangsat vedligeholdelsesaktiviteter for t.kr. 229. Der har været tomgangsudgifter på t.kr. 50 i 2019, hvoraf de t.kr. 50 er dækket af henlæggelser. I 2018 var tomgangsudgifterne på i alt t. kr. 72.

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

Lejeindtægten pr. m² ligger i år 2019 på kr. 688 pr. m² mod kr. 708 pr. m² i året før.

Balance:

Mellemregning med bygningsejer er pr. 31/12 2019 på t.kr. 900 og nettoformuen udgør t.kr. 849.

Pga. stigning i huslejerestancerne har det været nødvendigt at øge hensættelsen til huslejerestance med i alt t.kr. 223 i 2019.

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 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	8.702	9	10	11
109	1	Renovation	15.184	21	21	21
110		Forsikringer	10.428	8	8	9
111		Afdelingens energiforbrug	10.079	20	70	21
112		Administration	66.744	67	67	67
		Offentlige og andre faste udgifter i alt	111.137	125	176	128
		Variable udgifter				
114	2	Fremmede tjenesteydelser	3.073	0	0	2
115	3	Almindelig vedligeholdelse	121.331	152	47	96
116	4	Planlagt vedligeholdelse	107.277	106	264	390
116	4	- Heraf dækkes ved henlæggelser	-107.277	-106	-264	-390
118		Særlige aktiviteter i alt	714	1	1	1
119	5	Diverse udgifter	7.419	6	6	9
		Variable udgifter i alt	132.538	159	54	107
		Henlæggelser				
120		Plan./periodisk vedl./fornyelse	0	52	51	57
121		Normalstandsættelse ved fraflytning	0	15	20	10
123		Henlagt til tab ved fraflytning og lejeledighed	0	77	44	41
124.8		Henlæggelser i alt	0	143	114	108
		Samlede ordinære udgifter	243.676	428	345	344

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	1.547	0	11	1
		2. Heraf dækker henlæggelser	-1.547	0	0	-1
131		Finansielle udgifter	2.833	1	0	1
133		Hensat til tab på debitorer	223.000	3	76	90
134		Korrektion vedr. tidligere år	95.377	0	0	0
137		Ekstraordinære udgifter i alt	321.211	5	87	91
139		Udgifter i alt	564.886	432	431	435
140		Årets resultat overført	-149.049	7	0	0
220		Udgifter og årets resultat i alt	415.837	439	431	435
		Indtægter				
		Ordinære indtægter				
201	7	Lejeindtægter	378.071	389	392	401
203.9	8	Andre ordinære indtægter	37.766	35	39	34
		Ordinære indtægter i alt	415.837	423	431	435
		Andre indtægter				
206		Korrektion vedr. tidligere år	0	16	0	0
208		Andre indtægter i alt	0	16	0	0
210		Indtægter i alt	415.837	439	431	435

Balance

Kontonr.	Note	Specifikation	2019	2018 (1.000 kr.)
		AKTIVER		
		Tilgodehavende		
305	9	Leje inkl. varme	72.178	50
		Deposita lån	0	5
		Varmeudgift	66.172	86
		- Overført oliebeholdning	12.240	12
		Andre tilgodehavender	3.424	1
		Tilgodehavende i alt	154.014	155
307		Mellemregning med bygningssejer	900.688	1.209
309		OMSÆTNINGSAKTIVER IALT	900.688	1.209
310		Aktiver i alt	1.054.702	1.364
		PASSIVER		
		Henlæggelser (afdelingens opsparing)		
401	10	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	557.121	664
402	11	Normalstandsættelse ved fraflytning	82.364	82
405	12	Tab ved lejeledighed og fraflytninger	327.412	379
406	13	Andre henlæggelser	31.463	28
		Henlæggelser i alt	998.360	1.154
407	14	Akkumulerede resultat	-149.049	0
		Henlæggelser - netto	849.311	1.154
		Langfristet gæld		
414		Deposita	6.942	40
417		Langfristet gæld i alt	6.942	40
		Kortfristet gæld		
419		Aconto varmebidrag	94.892	94
425	15	Anden gæld	103.557	76
426		Kortfristet gæld i alt	198.449	171
430		Passiver i alt (inkl. årets resultat)	1.054.702	1.364

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	15.184	21	21	21
		RENOVATION I ALT	15.184	21	21	21
2	114	FREMMEDE TJENESTEYDELSER				
		Skorstensfejning	2.685	0	0	2
		Vagtordning	388	0	0	0
		FREMMEDE TJENESTEYDELSER I ALT	3.073	0	0	2
3	115	ALMINDELIG VEDLIGEHOLDELSE				
		Bygning, tekniske installationer	121.331	152	47	96
		ALMINDELIG VEDLIGEHOLDELSE IALT	121.331	152	47	96
4	116	PLANL. OG PERIODISK VEDLIGEHOLDELSE				
		PPV-INT's honorar	6.072	6	14	22
		PPV-Bygning, klimaskærm	101.205	100	0	0
		PPV-tekniske installationer	0	0	250	368
			107.277	106	264	390
		Heraf dækkes ved henlæggelser	-107.277	-106	-264	-390
			107.277	106	264	390
		Dækket af henlæggelser - samlet	-107.277	-106	-264	-390
		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	0	1
		Beboermøder	0	0	0	0
		Omk. i forb. m. udsætt. forr.	7.419	6	6	7
		DIVERSE UDGIFTER I ALT	7.419	6	6	9
6	129	TAB VED LEJELEDIGHED				
		Lejetab - tomme lejligheder	27.360	55	44	33
		Varmetab - tomme lejligheder	20.631	17	8	44
		El - tomme lejligheder	2.350	0	0	1
		Heraf dækket af henlæggelser	-50.341	-72	-53	-78
		TAB VED LEJELEDIGHED IALT	0	0	0	0
7	201	LEJEINDTÆGTER				
		Leje	322.569	331	334	342
		Kapitalafgift	8.702	9	10	11
		Administrationsbidrag	46.800	48	48	48
		LEJEINDTÆGTER I ALT	378.071	389	392	401
8	203	ANDRE ORDINÆRE INDTÆGTER				
		Elbidrag	36.530	35	39	34
		Opkrævningsgebyr	1.236	0	0	0
		ANDRE ORDINÆRE INDTÆGTER IALT	37.766	35	39	34

Noter til balance

Note	Kontonr.	Specifikation	Regnskab	Regnskab
			2019	(1.000 kr.) 2018
9	305	LEJE INCL. VARME		
		Tilgodehavende hos lejere	466.928	316
		Tilgodehavende fraflyttere	185.250	91
		Hensættelse til tab på lejertilgodehavende	-580.000	-357
		LEJE INCL. VARME I ALT	72.178	50
		HENLÆGGELSER		
10	401	PLANLAGT OG PERIODISK VEDL. OG FORNYELSE		
		Henlagt tidligere år	664.398	711
		Forbrug af henlæggelser (kto 116)	-107.277	-106
		Henlagt indeværende år (kto 120)	0	52
		Overført overskud	0	7
		PLANLAGT OG PERIODISK VEDL. OG FORNYELSE I ALT	557.121	664
		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	NORMALISTANDSÆTTELSE VED FRAFLYTNING		
		Henlagt tidligere år	82.364	67
		Henlagt indeværende år (kto 121)	0	15
		NORMALISTANDSÆTTELSE VED FRAFLYTNING I ALT	82.364	82
12	405	TAB VED LEJELEDIGHED OG FRAFLYTNINGER		
		Henlagt tidligere år	379.300	375
		Forbrug af henlæggelser (kto. 129)	-50.341	-72
		Forbrug af henlæggelser (kto. 130)	-1.547	0
		Henlagt indeværende år (kto 123)	0	77
		TAB VED LEJELEDIGHED OG FRAFLYTNINGER I ALT	327.412	379

Noter til balance

Note	Kontonr.	Specifikation	Regnskab	Regnskab
			2019	(1.000 kr.) 2018
13	406	ANDRE HENLÆGGELSER		
		Henlagt tidligere år - varmeafdelinger	27.763	35
		Korrektion tidligere år	0	-11
		Årets henlæggelser - varmeafdelinger	3.700	4
		I alt henlæggelser - varmeafdelinger	31.463	28
		ANDRE HENLÆGGELSER I ALT	31.463	28
14	407	RESULTAT (OVERSKUD / - TAB)		
		Årets resultat	-149.049	7
		Overført overskud	0	-7
		RESULTAT I ALT	-149.049	0
15	425	Anden gæld		
		Kreditor	105.208	63
		Afsluttede varmeregnskaber	-1.650	0
		Forudbetalt leje fraflyttere	0	13
		ANDEN GÆLD I ALT	103.557	76

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	111	125	176	128
Variable udgifter	133	159	54	107
Henlæggelser	0	143	114	108
Samlede ordinære udgifter	244	428	345	344
Ekstraordinære udgifter	321	5	87	91
Udgifter i alt	565	432	431	435
Årets resultat overført	-149	7	0	0
Udgifter og årets resultat i alt	416	439	431	435
Indtægter				
Andre ordinære indtægter				
Lejeindtægter	378	389	392	401
Renter	0	0	0	0
Andre ordinære indtægter	38	35	39	34
Ordinære indtægter	416	423	431	435
Andre indtægter	0	16	0	0
Indtægter i alt	416	439	431	435

Balance

Specifikation	Regnskab 2019 (1.000 kr.)	Regnskab 2018 (1.000 kr.)
AKTIVER		
Tilgodehavende	154	155
Værdipapirer	0	0
Mellemregning med bygningsejer	901	1.209
Bankbeholdning	0	0
Aktiver i alt	1.055	1.364
PASSIVER		
Henlæggelser (afdelingens opsparing)	998	1.154
Resultat	-149	0
Deposita	7	40
Kortfristet gæld	198	171
Passiver i alt (inkl. årets resultat)	1.055	1.364