

Kommune Kujalleq

Boligafdeling 22125

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 22125
 Ibrugtagningsår Ukendt
 Boligtype Enfamilie & dobbelthuse

Afdelingsadresse:

Alanngunnguaq, Nipinngaaq, Qassimiut, Qussartooq, Regner Bendtzensevej, Tuia, Walsøevej, Aaningivit

	<u>01-01-2019</u>	<u>31-12-2019</u>
Boligareal	1.899	1.899
Antal lejemål	22	22
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

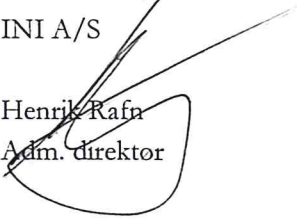
I henhold til LTF om leje § 26, udarbejder udlejer (ved administrator) hvert år en årsrapport, der reviewes inden det endeligt godkendes af udlejer (ved bygningsejer).

Årsrapporten indstilles hermed til bygningsejerens godkendelse.

Administrator
 INI A/S

Nuuk den 29. maj 2020

Henrik Rafn
 Adm. direktor



BERETNING FOR BOLIGAFDELING 22125 ÅR 2019, Qaqortoq.

Afdelingsdata:

Afdelingen består af 22 lejemål, svarende til 1.899 m². hvilket er uændret i forhold til sidste år.

Resultat:

Boligafdelingen kommer ud med et positivt resultat på t.kr. 22. Årets resultat svarer til 1,7 % af årets husleje.

Trods højere omkostninger til almindelig vedligeholdelse er resultatet positivt, hvilket primært skyldes positiv regulering af hensættelser til tab på huslejerestancer.

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

Der er igangsat vedligeholdelsesaktiviteter på i alt t.kr. 521. heraf er der indregnet kr. 18 vedrørende arbejder, som ikke er faktureret ved årets udgang. Derudover er der tomgangsudgifter for i alt t.kr. 22, hvoraf t.kr. 22 er dækket af henlæggelser. I 2018 var tomgangsudgifterne i alt t.kr. 22.

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

Lejeindtægten pr. m² ligger i år 2019 på gennemsnitlig kr. 704 pr. m² mod kr. 717 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 3,7 mio.kr. og nettoformuen udgør kr. 3,4 mio. kr.

Pga. fald i huslejerestancerne har det være muligt at reducere hensættelsen til huslejerestance med i alt t.kr. 106 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 vedligeholdelsefterslæb 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.

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	256.097	253	202	242
109	1	Renovation	0	4	3	5
110		Forsikringer	36.057	18	12	13
111		Afdelingens energiforbrug	2.726	4	25	4
112		Administration	127.428	123	124	125
		Offentlige og andre faste udgifter i alt	422.308	402	367	389
		Variable udgifter				
114	2	Fremmede tjenesteydelser	26.129	6	5	17
115	3	Almindelig vedligeholdelse	233.588	175	148	240
116	4	Planlagt vedligeholdelse	287.523	340	359	770
116	4	- Heraf dækkes ved henlæggelser	-287.523	-340	-359	-770
117		Normalstandsættelse ved fraflytning	0	6	0	3
117		- Heraf dækkes ved henlæggelser	0	-6	0	-3
118		Særlige aktiviteter i alt	1.572	1	1	1
119	5	Diverse udgifter	25.595	20	45	37
		Variable udgifter i alt	286.884	202	199	295
		Henlæggelser				
120		Plan./periodisk vedl./fornyelse	380.189	390	380	626
121		Normalstandsættelse ved fraflytning	0	25	0	5
123		Henlagt til tab ved fraflytning og lejeledighed	336.965	58	337	29
124.8		Henlæggelser i alt	717.154	473	717	661
		Samlede ordinære udgifter	1.426.345	1.077	1.283	1.345

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	0	141	0	71
		2. Heraf dækker henlæggelser	0	0	0	-71
131		Finansielle udgifter	9.797	4	0	4
137		Ekstraordinære udgifter i alt	9.797	146	0	4
139		Udgifter i alt	1.436.142	1.223	1.283	1.349
140		Årets resultat overført	22.387	405	0	0
220		Udgifter og årets resultat i alt	1.458.530	1.628	1.283	1.349
		Indtægter				
		Ordinære indtægter				
201	7	Lejeindtægter	1.337.201	1.304	1.283	1.349
203.9	8	Andre ordinære indtægter	3.120	0	0	0
		Ordinære indtægter i alt	1.340.321	1.304	1.283	1.349
		Andre indtægter				
206		Korrektion vedr. tidligere år	12.209	0	0	0
207		Reg. debitor hensættelse m.m.	106.000	323	0	0
208		Andre indtægter i alt	118.209	323	0	0
210		Indtægter i alt	1.458.530	1.628	1.283	1.349

Balance

Kontonr.	Note	Specifikation	2019	2018 (1.000 kr.)
		AKTIVER		
		Tilgodehavende		
305	9	Leje inkl. varme	34.316	32
		Deposita lån	0	15
		Andre tilgodehavender	2.690	3
		Tilgodehavende i alt	37.006	49
307		Mellemregning med bygningssejer	3.664.996	3.259
309		OMSÆTNINGSAKTIVER IALT	3.664.996	3.259
310		Aktiver i alt	3.702.002	3.308
		PASSIVER		
		Henlæggelser (afdelingens opsparing)		
401	10	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	1.555.977	1.441
402	11	Normalistandsættelse ved fraflytning	545.375	545
405	12	Tab ved lejeledighed og fraflytninger	1.346.921	1.032
		Henlæggelser i alt	3.448.274	3.018
407	13	Akkumulerede resultat	0	0
		Henlæggelser - netto	3.448.274	3.018
		Langfristet gæld		
414		Deposita	204.675	220
417		Langfristet gæld i alt	204.675	220
		Kortfristet gæld		
423	14	Forudbetalt leje	7.932	3
425	15	Anden gæld	41.121	68
426		Kortfristet gæld i alt	49.053	71
430		Passiver i alt (inkl. årets resultat)	3.702.002	3.308

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	4	3	5
		Storskrald	0	0	0	0
		RENOVATION I ALT	0	4	3	5
2	114	FREMMEDE TJENESTEYDELSER				
		Snerydning	22.390	0	0	10
		Skorstensfejning	2.885	5	5	7
		Vagtordning	854	1	0	1
		FREMMEDE TJENESTEYDELSER I ALT	26.129	6	5	17
3	115	ALMINDELIG VEDLIGEHOLDELSE				
		Bygning, klimaskærm	7.265	54	0	38
		Bygning, fælles indvendig	13.217	0	0	5
		Bygning, tekniske installationer	213.107	121	148	197
		ALMINDELIG VEDLIGEHOLDELSE IALT	233.588	175	148	240
4	116	PLANL. OG PERIODISK VEDLIGEHOLDELSE				
		PPV-INT's honorar	16.275	19	19	44
		PPV-Bygning, klimaskærm	0	314	0	0
		PPV-konstruktion/installation	254.028	0	0	0
		PPV-fælles indvendig	8.710	0	0	0
		PPV-tekniske installationer	8.510	7	340	726
			287.523	340	359	770
		Heraf dækkes ved henlæggelser	-287.523	-340	-359	-770
		PPV-omkostninger - samlet	287.523	340	359	770
		Dækket af henlæggelser - samlet	-287.523	-340	-359	-770
		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.	25.595	20	21	24
		Øvrige udgifter	0	0	22	0
		Uforudsete udgiftstigninger	0	0	0	10
		DIVERSE UDGIFTER I ALT	25.595	20	45	37
6	129	TAB VED LEJELEDIGHED				
		Lejetab - tomme lejligheder	13.308	9	0	12
		Varmetab - tomme lejligheder	7.990	11	0	5
		Vandafgift - tomme lejligheder	265	1	1	1
		El - tomme lejligheder	562	2	3	2
		Heraf dækket af henlæggelser	-22.125	-22	-3	-19
		TAB VED LEJELEDIGHED IALT	0	0	0	0
7	201	LEJEINDTÆGTER				
		Leje	975.504	947	976	1.002
		Kapitalafgift	256.097	253	202	242
		Administrationsbidrag	105.600	104	106	106
		LEJEINDTÆGTER I ALT	1.337.201	1.304	1.283	1.349
8	203	ANDRE ORDINÆRE INDTÆGTER				
		Opkrævningsgebyr	3.120	0	0	0
		Diverse	0	0	0	0
		ANDRE ORDINÆRE INDTÆGTER IALT	3.120	0	0	0

Noter til balance

Note	Kontonr.	Specifikation	Regnskab	Regnskab
			2019	(1.000 kr.) 2018
9	305	LEJE INCL. VARME		
		Tilgodehavende hos lejere	60.592	1
		Tilgodehavende fraflyttere	333.286	498
		Hensættelse til tab på lejertilgodehavende	-362.000	-468
		Udlæg beboerfakturaer	2.438	0
		LEJE INCL. VARME I ALT	34.316	32
		HENLÆGGELSER		
10	401	PLANLAGT OG PERIODISK VEDL. OG FORNYELSE		
		Henlagt tidligere år	1.440.924	986
		Forbrug af henlæggelser (kto 116)	-287.523	-340
		Henlagt indeværende år (kto 120)	380.189	390
		Overført overskud	22.387	405
		PLANLAGT OG PERIODISK VEDL. OG FORNYELSE I ALT	1.555.977	1.441
<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 huslejustregulering 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	545.375	526
		Forbrug af henlæggelser (kto 117)	0	-6
		Henlagt indeværende år (kto 121)	0	25
		NORMALISTANDSÆTTELSE VED FRAFLYTNING I ALT	545.375	545
12	405	TAB VED LEJELEDIGHED OG FRAFLYTNINGER		
		Henlagt tidligere år	1.032.081	996
		Forbrug af henlæggelser (kto. 129)	-22.125	-22
		Henlagt indeværende år (kto 123)	336.965	58
		TAB VED LEJELEDIGHED OG FRAFLYTNINGER I ALT	1.346.921	1.032

Noter til balance

Note	Kontonr.	Specifikation	Regnskab	Regnskab
			2019	(1.000 kr.) 2018
13	407	RESULTAT (OVERSKUD / - TAB)		
		Årets resultat	22.387	405
		Overført overskud	-22.387	-405
		RESULTAT I ALT	<u>0</u>	<u>0</u>
14	423	Forudbetalt leje incl varme		
		Forudbetalt leje	7.932	3
		FORUDBETALT LEJE I ALT	<u>7.932</u>	<u>3</u>
15	425	Anden gæld		
		Rekvitioner (Forud)	17.967	0
		Kreditor	23.154	68
		ANDEN GÆLD I ALT	<u>41.121</u>	<u>68</u>

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	422	402	367	389
Variable udgifter	287	202	199	295
Henlæggelser	717	473	717	661
Samlede ordinære udgifter	1.426	1.077	1.283	1.345
Ekstraordinære udgifter	10	146	0	4
Udgifter i alt	1.436	1.223	1.283	1.349
Årets resultat overført	22	405	0	0
Udgifter og årets resultat i alt	1.459	1.628	1.283	1.349
Indtægter				
Andre ordinære indtægter				
Lejeindtægter	1.337	1.304	1.283	1.349
Renter	0	0	0	0
Andre ordinære indtægter	3	0	0	0
Ordinære indtægter	1.340	1.304	1.283	1.349
Andre indtægter	118	323	0	0
Indtægter i alt	1.459	1.628	1.283	1.349

Balance

Specifikation	Regnskab 2019 (1.000 kr.)	Regnskab 2018 (1.000 kr.)
AKTIVER		
Tilgodehavende	37	49
Værdipapirer	0	0
Mellemregning med bygningssejer	3.665	3.259
Bankbeholdning	0	0
Aktiver i alt	3.702	3.308
PASSIVER		
Henlæggelser (afdelingens opsparing)	3.448	3.018
Resultat	0	0
Deposita	205	220
Kortfristet gæld	49	71
Passiver i alt (inkl. årets resultat)	3.702	3.308