

Kommune Kujalleq

Boligafdeling 23130

Narsaq

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 Narsaq
 Bygningsejer Kommune Kujalleq
 Administrator INI A/S
 Afdelingsnummer 23130
 Ibrugtagningsår Ukendt
 Boligtype Flerfamiliehuse

Afdelingsadresse:

Avannarlernut, Josefip Aqputaa, Makkorsip Aqputaa, Narsaararmiit, Nuviarissamut, Punkthusvej,
 Aaninngivit

	01-01-2019	31-12-2019
Boligareal	6.902	6.902
Antal lejemål	105	105
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 23130 ÅR 2019, Narsaq.

Afdelingsdata:

Afdelingen består af 105 lejemål, svarende til 6.902 m², hvilket er uændret i forhold til sidste år.

Resultat:

Boligafdelingen kommer ud med et resultat på kr. 0.

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

De manglende midler skyldes underskud i 2018, der skal afvikles med 1/5-del ud over det tidligere underskud samt tab ved lejeledighed og tab ved fraflytning ikke kunne dækkes af henlagte midler.

Der er igangsat vedligeholdelsesaktiviteter på i alt t. kr. 866. Heraf er der indregnet på t. kr. 133 vedrørende arbejder, som ikke er faktureret ved årets slutning. Derudover er der tomgangsudgifter for i alt kr. 1,2 mio., hvoraf kr. 1,1 mio. er dækket af henlæggelser. I 2018 var tomgangsudgifterne i alt kr. 1,0 mio.

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

INI har i 2019 faktureret boligafdelingerne vedr. ejendomsservice efter fast prisaftale.

Lejeindtægten pr. m² ligger i år 2019 på gennemsnitlig kr. 846 pr. m² mod kr. 844 pr. m² i året før.

Balance:

Mellemregning med bygningsejer er pr. 31/12 2019 på kr. 4,6 mio., og nettoformuen er på kr. 2,8 mio.

Pga. fald i huslejerestancerne har det været muligt at reducere hensættelsen til huslejerestance med i alt t.kr. 59 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 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	554.319	583	516	564
109	1	Renovation	226.164	249	257	274
110		Forsikringer	131.035	151	66	160
111		Afdelingens energiforbrug	159.421	137	226	151
112		Administration	535.842	523	523	523
		Offentlige og andre faste udgifter i alt	1.606.781	1.643	1.587	1.672
		Variable udgifter				
114		Ejendomsfunktionærudgifter	330.315	607	330	330
114	2	Fremmede tjenesteydelser	119.404	59	210	215
115	3	Almindelig vedligeholdelse	739.496	751	749	740
116	4	Planlagt vedligeholdelse	80.271	310	53	460
116	4	- Heraf dækkes ved henlæggelser	-80.271	-310	-53	-460
117		Normalstandsættelse ved fraflytning	45.830	146	141	94
117		- Heraf dækkes ved henlæggelser	-45.830	-141	-141	-94
118		Særlige aktiviteter i alt	7.501	7	7	7
119	5	Diverse udgifter	509.864	536	444	354
		Variable udgifter i alt	1.706.580	1.965	1.741	1.646
		Henlæggelser				
120		Plan./periodisk vedl./fornyelse	514.723	0	628	621
121		Normalstandsættelse ved fraflytning	615.866	50	616	50
123		Henlagt til tab ved fraflytning og lejeledighed	1.040.000	1.000	1.040	1.040
124.8		Henlæggelser i alt	2.170.589	1.050	2.284	1.711
		Samlede ordinære udgifter	5.483.950	4.658	5.612	5.029

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	98.724	0	38	612
130		1. Tab ved fraflytninger	138.793	179	61	159
131		Finansielle udgifter	20.037	16	0	16
133		Afvikling af drifts- og likviditetsunderskud	173.675	379	86	152
133		Hensat til tab på debitorer	0	3	0	27
134		Korrektion vedr. tidligere år	0	590	0	0
137		Ekstraordinære udgifter i alt	431.230	1.167	185	966
139		Udgifter i alt	5.915.180	5.825	5.797	5.995
140		Årets resultat overført	0	0	0	0
220		Udgifter og årets resultat i alt	5.915.180	5.825	5.797	5.995
		Indtægter				
		Ordinære indtægter				
201	7	Lejeindtægter	5.840.595	5.825	5.797	5.995
203.9	8	Andre ordinære indtægter	14.927	0	0	0
		Ordinære indtægter i alt	5.855.522	5.825	5.797	5.995
		Andre indtægter				
206		Korrektion vedr. tidligere år	658	0	0	0
207		Reg. debitor hensættelse m.m.	59.000	0	0	0
208		Andre indtægter i alt	59.658	0	0	0
210		Indtægter i alt	5.915.180	5.825	5.797	5.995

Balance

Kontonr.	Note	Specifikation	2019	2018 (1.000 kr.)
		AKTIVER		
		Tilgodehavende		
305	9	Leje inkl. varme	443.546	331
		Deposita lån	111.712	89
		Varmeudgift	1.608.075	1.481
		- Overført oliebeholdning	66.300	66
		Vandudgift	209.071	198
		Andre tilgodehavender	35.430	89
		Tilgodehavende i alt	2.474.134	2.255
307		Mellemregning med bygningssejer	4.624.805	3.221
309		OMSÆTNINGSAKTIVER IALT	4.624.805	3.221
310		Aktiver i alt	7.098.939	5.476
		PASSIVER		
		Henlæggelser (afdelingens opsparing)		
401	10	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	780.205	346
402	11	Normalstandsættelse ved fraflytning	620.036	50
405	12	Tab ved lejeledighed og fraflytninger	1.040.000	1.084
406	13	Andre henlæggelser	584.445	383
		Henlæggelser i alt	3.024.686	1.863
407	14	Akkumulerede resultat	-237.447	-411
		Henlæggelser - netto	2.787.240	1.452
		Langfristet gæld		
414		Deposita	1.026.326	1.013
417		Langfristet gæld i alt	1.026.326	1.013
		Kortfristet gæld		
419		Aconto varmebidrag	1.887.072	1.896
419		Aconto vandbidrag	188.631	345
423	15	Forudbetalt leje	94.363	25
425	16	Anden gæld	1.115.308	745
426		Kortfristet gæld i alt	3.285.373	3.011
430		Passiver i alt (inkl. årets resultat)	7.098.939	5.476

Noter til resultatopgørelsen			Regnskab	Regnskab	Budget	Budget
Note	Kontonr.	Specifikation	kr. 2019	(1.000 kr.) 2018	(1.000 kr.) 2019	(1.000 kr.) 2020
1		RENOVATION				
		Faste renovationsudgifter	191.172	217	217	239
		Storskrald	34.992	32	40	36
		RENOVATION I ALT	226.164	249	257	274
2	114	FREMMEDE TJENESTEYDELSER				
		Handyman	0	0	0	162
		Snerydning	54.245	11	80	10
		Værktøj	34.048	12	0	11
		Rengøring fællesområde	24.150	30	120	29
		Skorstensfejning	2.885	2	0	1
		Vagtordning	4.077	3	10	2
		FREMMEDE TJENESTEYDELSER I ALT	119.404	59	210	215
3	115	ALMINDELIG VEDLIGEHOLDELSE				
		Terræn	0	7	0	4
		Bygning, klimaskærm	241.754	485	162	412
		Bygning, fælles indvendig	250.342	0	0	83
		Bygning, tekniske installationer	232.766	259	587	231
		Materiel	14.634	0	0	10
		ALMINDELIG VEDLIGEHOLDELSE IALT	739.496	751	749	740
4	116	PLANL. OG PERIODISK VEDLIGEHOLDELSE				
		PPV-INI's honorar	4.544	18	3	26
		PPV-Bygning, klimaskærm	32.263	292	0	0
		PPV-konstruktion/installation	2.500	0	0	0
		PPV-tekniske installationer	40.187	0	50	434
		PPV-materiel	778	0	0	0
			80.271	310	53	460
		Heraf dækkes ved henlæggelser	-80.271	-310	-53	-460
		PPV-omkostninger - samlet	80.271	310	53	460
		Dækket af henlæggelser - samlet	-80.271	-310	-53	-460
		EJ DÆKKET AF HENLÆGGESELSER 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 UDGIFFER				
		Beboeraktiviteter	0	0	2	2
		Beboermøder	0	0	1	1
		Omk. i forb. m. udsætt. forr.	291.365	267	242	304
		Øvrige udgifter	0	46	0	0
		Uforudsete udgiftstigninger	218.499	223	200	47
		DIVERSE UDGIFFER I ALT	509.864	536	444	354
6	129	TAB VED LEJELEDIGHED				
		Lejetab - tomme lejligheder	921.305	662	892	1.100
		Varmetab - tomme lejligheder	217.585	249	150	535
		Lejetab - særlige lejemål	13.842	4	0	19
		Vandafgift - tomme lejligheder	17.572	22	21	23
		El - tomme lejligheder	12.566	18	15	20
		Heraf dækket af henlæggelser	-1.084.145	-955	-1.040	-1.084
		TAB VED LEJELEDIGHED IALT	98.724	0	38	612
7	201	LEJEINDTÆGTER				
		Leje	4.608.631	4.590	4.682	4.927
		Kapitalafgift	554.319	583	516	564
		Administrationsbidrag	504.387	504	504	504
		Leje - særlige lejemål	173.258	147	96	0
		LEJEINDTÆGTER I ALT	5.840.595	5.825	5.797	5.995
8	203	ANDRE ORDINÆRE INDTÆGTER				
		Opkrævningsgebyr	12.747	0	0	0
		Diverse	2.180	0	0	0
		ANDRE ORDINÆRE INDTÆGTER IALT	14.927	0	0	0

Noter til balance

Note	Kontonr.	Specifikation	Regnskab	Regnskab
			2019	(1.000 kr.) 2018
9	305	LEJE INCL. VARME		
		Tilgodehavende hos lejere	316.033	384
		Tilgodehavende fraflyttere	3.638.555	3.617
		Hensættelse til tab på lejertilgodehavende	-3.627.000	-3.686
		Betalingsaftaler	31.808	5
		Udlæg beboerfakturaer	84.150	11
		LEJE INCL. VARME I ALT	443.546	331
		HENLÆGGELSER		
10	401	PLANLAGT OG PERIODISK VEDL. OG FORNYELSE		
		Henlagt tidligere år	345.753	656
		Forbrug af henlæggelser (kto 116)	-80.271	-310
		Henlagt indeværende år (kto 120)	514.723	0
		PLANLAGT OG PERIODISK VEDL. OG FORNYELSE I ALT	780.205	346
		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 vedligeholdelseefterslæb i kr.		
11	402	NORMALISTANDSÆTTELSE VED FRAFLYTNING		
		Henlagt tidligere år	50.000	141
		Forbrug af henlæggelser (kto 117)	-45.830	-141
		Henlagt indeværende år (kto 121)	615.866	50
		NORMALISTANDSÆTTELSE VED FRAFLYTNING I ALT	620.036	50
12	405	TAB VED LEJELEDIGHED OG FRAFLYTNINGER		
		Henlagt tidligere år	1.084.145	1.040
		Forbrug af henlæggelser (kto. 129)	-1.084.145	-955
		Henlagt indeværende år (kto 123)	1.040.000	1.000
		TAB VED LEJELEDIGHED OG FRAFLYTNINGER I ALT	1.040.000	1.084

Noter til balance

Note	Kontonr.	Specifikation	Regnskab	Regnskab
			2019	(1.000 kr.) 2018
13	406	ANDRE HENLÆGGESE		
		Henlagt tidligere år - varmeafdelinger	383.393	594
		Korrektion tidligere år	0	-25
		Forbrug af henlæggelser - varmeafdelinger	0	-193
		Årets henlæggelser - varmeafdelinger	201.053	8
		I alt henlæggelser - varmeafdelinger	584.445	383
		ANDRE HENLÆGGESE I ALT	584.445	383
14	407	RESULTAT (OVERSKUD / - TAB)		
		Overført saldo	-411.122	-790
		Afvikling af drifts- og likviditetsunderskud	173.675	379
		RESULTAT I ALT	-237.447	-411
15	423	Forudbetalt leje incl varme		
		Forudbetalt leje	94.363	25
		FORUDBETALT LEJE I ALT	94.363	25
16	425	Anden gæld		
		Rekvisitioner (Forud)	133.000	24
		Kreditor	531.125	711
		Afsluttede varmeregnskaber	420.000	0
		Forudbetalt leje fraflyttere	31.183	10
		ANDEN GÆLD I ALT	1.115.308	745

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	1.607	1.643	1.587	1.672
Variable udgifter	1.707	1.965	1.741	1.646
Henlæggelser	2.171	1.050	2.284	1.711
Samlede ordinære udgifter	5.484	4.658	5.612	5.029
Ekstraordinære udgifter	431	1.167	185	966
Udgifter i alt	5.915	5.825	5.797	5.995
Årets resultat overført	0	0	0	0
Udgifter og årets resultat i alt	5.915	5.825	5.797	5.995
Indtægter				
Andre ordinære indtægter				
Lejeindtægter	5.841	5.825	5.797	5.995
Renter	0	0	0	0
Andre ordinære indtægter	15	0	0	0
Ordinære indtægter	5.856	5.825	5.797	5.995
Andre indtægter	60	0	0	0
Indtægter i alt	5.915	5.825	5.797	5.995

Balance

Specifikation	Regnskab 2019 (1.000 kr.)	Regnskab 2018 (1.000 kr.)
AKTIVER		
Tilgodehavende	2.474	2.255
Værdipapirer	0	0
Mellemregning med bygningsejer	4.625	3.221
Bankbeholdning	0	0
Aktiver i alt	7.099	5.476
PASSIVER		
Henlæggelser (afdelingens opsparing)	3.025	1.863
Resultat	-237	-411
Deposita	1.026	1.013
Kortfristet gæld	3.285	3.011
Passiver i alt (inkl. årets resultat)	7.099	5.476