

Kommune Kujalleq

Boligafdeling 23137

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 23137
Ibrugtagningsår Ukendt
Boligtype Enfamilie & dobbelthuse

Afdelingsadresse:

Kaalip Aqqutaa, Louisep Aqqutaa, Narsarsuaq, Nuugaarsummut, Ortoqqap Aqqutaa, Tobiap Aqqutaa, Utoqqaat Aqqutaat, Qassiarsuk, Igaliku

	<u>01-01-2019</u>	<u>31-12-2019</u>
Boligareal	1.913	1.913
Antal lejemål	37	37
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 23-137 ÅR 2019, Narsaq.

Afdelingsdata:

Afdelingen består af 37 lejemål, svarende til 1.913 m². hvilket er uændret i forhold til sidste år.

Resultat:

Boligafdelingen kommer ud med et resultat på 0 kr.

Der er henlagt til planlagt og periodisk vedligeholdelse samt tab ved fraflytning og lejeledighed som budgetteret for 2019, men pga. manglende midler er der kun delvis henlagt til normalstandsættelse ved fraflytning.

De manglende midler skyldes primært, højere omkostninger til alm. vedligehold end budgetteret for 2019.

Der er igangsat vedligeholdelsesaktiviteter på i alt t.kr. 454. Heraf er der indregnet t.kr. 7 vedrørende arbejder, som ikke er faktureret ved årets slutning. Derudover er der tomgangsudgifter for i alt t.kr. 305, hvoraf hele beløbet er dækket af henlæggelser. I 2018 var tomgangsudgifterne i alt t. kr. 83.

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

Lejeindtægten pr. m² ligger i år 2019 på gennemsnitlig kr. 904 pr. m² mod kr. 841 pr. m² i året før.

Balance:

Mellemregning med bygningsejer er pr. 31/12 2019 på kr. 2,9 mio. og nettoformuen er på kr. 2,4 mio.

Pga. stigning i huslejerestancerne har det været nødvendigt at øge hensættelsen herom med i alt t.kr. 12 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, regnskabsafklæggelse, 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 renovering 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	132.551	147	113	124
109	1	Renovation	4.812	17	4	19
110		Forsikringer	36.320	27	11	29
111		Afdelingens energiforbrug	33.131	46	72	52
112		Administration	200.453	197	196	197
		Offentlige og andre faste udgifter i alt	407.266	434	396	420
		Variable udgifter				
114		Ejendomsfunktionærudgifter	0	150	0	0
114	2	Fremmede tjenesteydelser	44.571	6	38	14
115	3	Almindelig vedligeholdelse	333.903	224	186	230
116	4	Planlagt vedligeholdelse	118.325	78	380	670
116	4	- Heraf dækkes ved henlæggelser	-118.325	-78	-380	-670
117		Normalstandsættelse ved fraflytning	1.507	10	21	7
117		- Heraf dækkes ved henlæggelser	-1.507	-10	-21	-7
118		Særlige aktiviteter i alt	2.643	3	2	2
119	5	Diverse udgifter	80.407	87	89	94
		Variable udgifter i alt	461.524	469	314	340
		Henlæggelser				
120		Plan./periodisk vedl./fornyelse	366.234	385	366	534
121		Normalstandsættelse ved fraflytning	6.506	0	187	20
123		Henlagt til tab ved fraflytning og lejeledighed	400.000	308	400	400
124.8		Henlæggelser i alt	772.740	693	953	954
		Samlede ordinære udgifter	1.641.531	1.596	1.663	1.714

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	-1.837	58	0	28
		2. Heraf dækker henlæggelser	1.837	0	0	-28
131		Finansielle udgifter	9.868	4	0	4
133		Hensat til tab på debitorer	12.000	61	47	38
134		Korrektion vedr. tidligere år	70.401	3	0	0
137		Ekstraordinære udgifter i alt	92.269	126	47	42
139		Udgifter i alt	1.733.800	1.722	1.710	1.756
140		Årets resultat overført	0	0	0	0
220		Udgifter og årets resultat i alt	1.733.800	1.722	1.710	1.756
		Indtægter				
		Ordinære indtægter				
201	7	Lejeindtægter	1.729.643	1.722	1.710	1.756
203.9	8	Andre ordinære indtægter	4.157	0	0	0
		Ordinære indtægter i alt	1.733.800	1.722	1.710	1.756
		Andre indtægter				
208		Andre indtægter i alt	0	0	0	0
210		Indtægter i alt	1.733.800	1.722	1.710	1.756

Balance

Kontonr.	Note	Specifikation	2019	2018 (1.000 kr.)
		AKTIVER		
		Tilgodehavende		
305	9	Leje inkl. varme	85.332	101
		Deposita lån	26.358	44
		Varmeudgift	260.403	318
		- Overført oliebeholdning	57.120	57
		Vandudgift	42.067	47
		Andre tilgodehavender	0	6
		Øvrige debitorer	5.310	5
		Tilgodehavende i alt	476.591	577
307		Mellemregning med bygningsejer	2.917.796	2.487
309		OMSÆTNINGSAKTIVER IALT	2.917.796	2.487
310		Aktiver i alt	3.394.387	3.064
		PASSIVER		
		Henlæggelser (afdelingens opsparing)		
401	10	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	1.197.749	950
402	11	Normalistsandsættelse ved fraflytning	257.317	252
405	12	Tab ved lejeledighed og fraflytninger	882.431	785
406	13	Andre henlæggelser	108.461	98
		Henlæggelser i alt	2.445.959	2.086
407	0	Akkumulerede resultat	0	0
		Henlæggelser - netto	2.445.959	2.086
		Langfristet gæld		
414		Deposita	273.909	345
417		Langfristet gæld i alt	273.909	345
		Kortfristet gæld		
419		Aconto varmebidrag	364.164	365
419		Aconto vandbidrag	34.809	43
423	14	Forudbetalt leje	33.101	24
425	15	Anden gæld	242.445	201
426		Kortfristet gæld i alt	674.520	632
430		Passiver i alt (inkl. årets resultat)	3.394.387	3.064

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	1.503	4	4	4
		Storskrald	3.309	13	0	15
		RENOVATION I ALT	4.812	17	4	19
2	114	FREMMEDE TJENESTEYDELSER				
		Snerydning	43.135	2	35	10
		Skorstensfejning	0	3	3	4
		Vagtordning	1.437	1	0	1
		FREMMEDE TJENESTEYDELSER I ALT	44.571	6	38	14
3	115	ALMINDELIG VEDLIGEHOLDELSE				
		Bygning, klimaskærm	100.854	107	0	77
		Bygning, fælles indvendig	57.103	0	0	30
		Bygning, tekniske installationer	175.946	118	186	123
		ALMINDELIG VEDLIGEHOLDELSE IALT	333.903	224	186	230
4	116	PLANL. OG PERIODISK VEDLIGEHOLDELSE				
		PPV-INT's honorar	6.698	4	20	38
		PPV-Bygning, klimaskærm	106.655	74	0	0
		PPV-tekniske installationer	4.972	0	360	632
			118.325	78	380	670
		Heraf dækkes ved henlæggelser	-118.325	-78	-380	-670
		PPV-omkostninger - samlet	118.325	78	380	670
		Dækket af henlæggelser - samlet	-118.325	-78	-380	-670
		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.	80.407	87	86	91
		DIVERSE UDGIFTER I ALT	80.407	87	89	94
6	129	TAB VED LEJELEDIGHED				
		Lejetab - tomme lejligheder	232.317	62	125	228
		Varmetab - tomme lejligheder	55.494	15	7	79
		Vandafgift - tomme lejligheder	12.407	4	11	15
		El - tomme lejligheder	4.680	1	7	4
		Heraf dækket af henlæggelser	-304.898	-83	-150	-325
		TAB VED LEJELEDIGHED IALT	0	0	0	0
7	201	LEJEINDTÆGTER				
		Leje	1.352.184	1.331	1.352	1.454
		Kapitalafgift	132.551	147	113	124
		Administrationsbidrag	177.600	178	178	178
		Leje - særlige lejemaal	67.308	67	67	0
		LEJEINDTÆGTER I ALT	1.729.643	1.722	1.710	1.756
8	203	ANDRE ORDINÆRE INDTÆGTER				
		Opkrævningsgebyr	4.157	0	0	0
		Diverse	0	0	0	0
		ANDRE ORDINÆRE INDTÆGTER IALT	4.157	0	0	0

Noter til balance

Note	Kontonr.	Specifikation	Regnskab	Regnskab
			2019	(1.000 kr.) 2018
9	305	LEJE INCL. VARME		
		Tilgodehavende hos lejere	600.131	502
		Tilgodehavende fraflyttere	394.023	473
		Hensættelse til tab på lejertilgodehavende	-910.000	-898
		Betalingsaftaler	-500	5
		Udlæg beboerfakturaer	1.679	18
		LEJE INCL. VARME I ALT	85.332	101
		HENLÆGGELSER		
10	401	PLANLAGT OG PERIODISK VEDL. OG FORNYELSE		
		Henlagt tidligere år	949.840	643
		Forbrug af henlæggelser (kto 116)	-118.325	-78
		Henlagt indeværende år (kto 120)	366.234	385
		PLANLAGT OG PERIODISK VEDL. OG FORNYELSE I ALT	1.197.749	950
<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 huslejeregulering 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	252.318	263
		Forbrug af henlæggelser (kto 117)	-1.507	-10
		Henlagt indeværende år (kto 121)	6.506	0
		NORMALISTANDSÆTTELSE VED FRAFLYTNING I ALT	257.317	252
12	405	TAB VED LEJELEDIGHED OG FRAFLYTNINGER		
		Henlagt tidligere år	785.492	560
		Forbrug af henlæggelser (kto. 129)	-304.898	-83
		Forbrug af henlæggelser (kto. 130)	1.837	0
		Henlagt indeværende år (kto 123)	400.000	308
		TAB VED LEJELEDIGHED OG FRAFLYTNINGER I ALT	882.431	785

Noter til balance

Note	Kontonr.	Specifikation	Regnskab	Regnskab
			2019	(1.000 kr.) 2018
13	406	ANDRE HENLÆGGELSER		
		Henlagt tidligere år - varmeafdelinger	98.327	135
		Forbrug af henlæggelser - varmeafdelinger	0	-45
		Årets henlæggelser - varmeafdelinger	10.134	8
		I alt henlæggelser - varmeafdelinger	108.461	98
		ANDRE HENLÆGGELSER I ALT	108.461	98
14	423	Forudbetalt leje incl varme		
		Forudbetalt leje	33.101	22
		Forudbetalt leje indflyttere	0	1
		Forudbetalt forbrugskunder	0	0
		FORUDBETALT LEJE I ALT	33.101	24
15	425	Anden gæld		
		Rekvisitioner (Forud)	6.700	0
		Kreditor	200.739	201
		Forudbetalt leje fraflyttere	34.127	0
		Periodeafgrænsningsposter	879	0
		ANDEN GÆLD I ALT	242.445	201

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	407	434	396	420
Variable udgifter	462	469	314	340
Henlæggelser	773	693	953	954
Samlede ordinære udgifter	1.642	1.596	1.663	1.714
Ekstraordinære udgifter	92	126	47	42
Udgifter i alt	1.734	1.722	1.710	1.756
Årets resultat overført	0	0	0	0
Udgifter og årets resultat i alt	1.734	1.722	1.710	1.756
Indtægter				
Andre ordinære indtægter				
Lejeindtægter	1.730	1.722	1.710	1.756
Renter	0	0	0	0
Andre ordinære indtægter	4	0	0	0
Ordinære indtægter	1.734	1.722	1.710	1.756
Andre indtægter	0	0	0	0
Indtægter i alt	1.734	1.722	1.710	1.756

Balance

Specifikation	Regnskab 2019 (1.000 kr.)	Regnskab 2018 (1.000 kr.)
AKTIVER		
Tilgodehavende	477	577
Værdipapirer	0	0
Mellemregning med bygningsejer	2.918	2.487
Bankbeholdning	0	0
Aktiver i alt	3.394	3.064
PASSIVER		
Henlæggelser (afdelingens opsparing)	2.446	2.086
Resultat	0	0
Deposita	274	345
Kortfristet gæld	675	632
Passiver i alt (inkl. årets resultat)	3.394	3.064