

Qeqqata Kommunia

Boligafdeling 7246
Maniitsoq

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 Maniitsoq
 Bygningsejer Qeqqata Kommunia
 Administrator INI A/S
 Afdelingsnummer 7246
 Ibrugtagningsår 1960
 Boligtype Flerfamiliehuse

Afdelingsadresse:

Annertusoq, Kangaamiut B-1034, Illunnguit Qulaat, Niels Lyngep Aqq, P.Petersenip Aqq, Qaqqaralak, Ungusivik

	<u>01-01-2019</u>	<u>31-12-2019</u>
Boligareal	12.668	12.668
Antal lejemaal	213	213
Administrationsvederlagssats brutto pr. lejemaal	4.800	4.800

Forsikring

Udgifter til bygningforsikring kr. pr. gennemsnitlige m² 14

Revision

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab

Afdelingsbestyrelsen er sammensat som følger:

Formand Abraham Løvstrøm
 Næstformand Frederikke Kleist
 Kassér Nukaaraq Biilmann
 Medlem Jakobine Enequist

REGNSKABSPÅTEGNING

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

I stk 4 anføres at årsrapporten fremsendes til afdelingsbestyrelsen til orientering, når det er endeligt godkendt af udlejer (ved bygningsejer).

Årsrapporten indstilles hermed til bygningsejerens godkendelse.

Administrator

INI A/S

Henrik Rafn

Adm. direktor

Nuuk den 29. maj 2020

BERETNING FOR BOLIGAFDELING 7246 ÅR 2019, Maniitsoq.

Afdelingsdata:

Afdelingen består af 213 lejemål, svarende til 12.668 m². hvilket er uændret i forhold til sidste år.

Resultat:

Boligafdelingen kommer ud med et positivt resultat på t.kr. 188. Årets resultat svarer til 1,8% af årets husleje.

Årsagen til det positive resultat skyldes primært besparelse på afdelingens energiforbrug i forhold til budget for 2019, færre uforudsete udgiftsstigninger end forventet samt mindre regulering på hensættelse til tab på debitorer end forventet.

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

Der er igangsat vedligeholdelsesaktiviteter på i alt kr. 4,5 mio. Heraf er der indregnet t.kr. 2 vedrørende arbejder, som ikke er faktureret ved årets slutning. Derudover er der tomgangsudgifter for i alt t.kr. 618., hvoraf det hele er dækket af henlagte midler. (2018: t.kr. 638)

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

INI har i 2019 faktureret boligafdelingerne vedr. ejendomsservice efter fastprisaftale.

Lejeindtægten pr. m² ligger i år 2019 på gennemsnitlig kr. 839 pr. m² mod kr. 813 pr. m² i året før.

INI indstiller, at bygningsejer Qeqqata Kommunua, overfører årets resultat til henlæggelser til planlagt og periodisk vedligehold og fornyelse.

Balance:

Mellemregning med bygningsejer er pr. 31/12 2019 på 1,2 mio.kr, beholdningen af værdipapir er på kr. 8,1 mio., bankbeholdningen er på 158 kr. og nettoformuen udgør kr. 5,7 mio. kr.

Pga. stigning i huslejerestancerne er hensættelsen øget med i alt t.kr. 34 i 2019.

Efter ophør af den fælles kapitalforvaltning er det fremadrettet besluttet at placere boligafdelingens overskudslikviditet i børsnoterede investeringsforeninger med lav risiko, for på den måde at opnå størst mulig økonomisk sikkerhed og bedst mulig forrentning af opsparede henlæggelsesmidler. Porteføljen er i 2017 omlagt, så den er sammensat af investeringsforeninger med underliggende investering i fortrinsvis danske stats- og realkreditobligationer. Investeringsforeningerne kan i mindre grad gøre brug af virksomhedsobligationer, samt udenlandske stats- og realkreditobligationer. Investering igennem investeringsforeninger sikrer en bedre risikospredning end boligafdelingen ville kunne opnå gennem direkte investering i de underliggende værdipapirer. For 2019 har investeringen samlet set betydet et negativ afkast på 9 t.kr.

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.

Værdipapir

Boligafdelingens overskudslikviditet er placeret i børsnoterede investeringsforeninger med lav risiko, for på den måde at opnå størst mulig økonomisk sikkerhed og bedst mulig forrentning af opsparede henlæggelsesmidler. Værdipapirer måles til dagsværdien på balancedagen. Dagsværdien opgøres på grundlag af børsens senest noterede lukkekurs på balancedagen.

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	2.495.585	2.311	2.468	2.489
107		Vandafgift	30.503	0	0	0
109	1	Renovation	638.610	676	640	710
110		Forsikringer	183.087	299	226	197
111		Afdelingens energiforbrug	270.355	232	480	255
112		Administration	1.065.540	991	1.037	1.048
		Offentlige og andre faste udgifter i alt	4.683.679	4.509	4.851	4.699
		Variable udgifter				
114		Ejendomsfunktionærudgifter	1.085.190	1.186	1.085	1.085
114	2	Fremmede tjenesteydelser	63.153	164	95	527
115	3	Almindelig vedligeholdelse	1.745.455	1.492	1.558	1.595
116	4	Planlagt vedligeholdelse	2.502.221	1.580	1.352	1.638
116	4	- Heraf dækkes ved henlæggelser	-2.404.998	-1.580	-1.352	-1.638
117		Normalistsandsættelse ved fraflytning	230.140	262	192	192
117		- Heraf dækkes ved henlæggelser	-230.140	-262	-192	-192
118		Særlige aktiviteter i alt	26.854	26	29	26
119	5	Diverse udgifter	131.879	205	480	190
		Variable udgifter i alt	3.149.755	3.072	3.247	3.423
		Henlæggelser				
120		Plan./periodisk vedl./fornyelse	1.048.907	1.000	1.049	1.172
121		Normalistsandsættelse ved fraflytning	684.632	250	685	300
123		Henlagt til tab ved fraflytning og lejeledighed	723.000	723	723	1.027
124.8		Henlæggelser i alt	2.456.539	1.973	2.457	2.499
		Samlede ordinære udgifter	10.289.973	9.554	10.555	10.620

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	214
130		1. Tab ved fraflytninger	0	10	14	10
131		Finansielle udgifter	48.869	5	0	0
133		Hensat til tab på debitorer	34.000	0	230	75
134		Korrektion vedr. tidligere år	144.226	6	0	0
137		Ekstraordinære udgifter i alt	227.095	21	244	299
139		Udgifter i alt	10.517.068	9.575	10.798	10.920
140		Årets resultat overført	188.771	497	0	0
220		Udgifter og årets resultat i alt	10.705.839	10.071	10.798	10.920
		Indtægter				
		Ordinære indtægter				
201	7	Lejeindtægter	10.630.329	9.865	10.798	10.906
202		Finansielle indtægter	40.171	21	0	14
203.9	8	Andre ordinære indtægter	35.339	4	0	0
		Ordinære indtægter i alt	10.705.839	9.889	10.798	10.920
		Andre indtægter				
207		Reg. debitor hensættelse m.m.	0	182	0	0
208		Andre indtægter i alt	0	182	0	0
210		Indtægter i alt	10.705.839	10.071	10.798	10.920

Balance

Kontonr.	Note	Specifikation	2019	2018 (1.000 kr.)
		AKTIVER		
		Tilgodehavende		
305	9	Leje inkl. varme	261.289	258
		Deposita lån	154.093	125
		Varmeudgift	2.199.522	2.407
		- Overført oliebeholdning	56.610	57
		Vandudgift	328.585	314
		Andre tilgodehavender	0	98
		Tilgodehavende i alt	3.000.098	3.259
306		Værdipapirer	8.112.119	8.152
307		Mellemregning med bygningssejer	1.222.748	1.178
307		Bankbeholdning	158.222	118
309		OMSÆTNINGSAKTIVER IALT	9.493.088	9.448
310		Aktiver i alt	12.493.186	12.707
		PASSIVER		
		Henlæggelser (afdelingens opsparing)		
401	10	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	2.644.896	3.812
402	11	Normalistandsættelse ved fraflytning	1.075.688	621
405	12	Tab ved lejeledighed og fraflytninger	1.040.042	935
406	13	Andre henlæggelser	979.897	924
		Henlæggelser i alt	5.740.523	6.292
407	14	Akkumulerede resultat	0	0
		Henlæggelser - netto	5.740.523	6.292
		Langfristet gæld		
414		Deposita	2.333.847	2.217
417		Langfristet gæld i alt	2.333.847	2.217
		Kortfristet gæld		
419		Aconto varmebidrag	2.546.734	2.598
419		Aconto vandbidrag	333.720	508
423	15	Forudbetalt leje	31.029	56
425	16	Anden gæld	1.507.334	1.036
426		Kortfristet gæld i alt	4.418.816	4.198
430		Passiver i alt (inkl. årets resultat)	12.493.186	12.707

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	559.750	631	590	662
		Variable renovationsudgifter	40.600	0	0	0
		Storskrald	38.260	46	50	48
		RENOVATION I ALT	638.610	676	640	710
2	114	FREMMEDE TJENESTEYDELSER				
		Handyman	0	0	0	393
		Snerydning	27.596	124	50	96
		Materiel til snerydning	0	0	3	0
		Værktøj	0	2	0	2
		Rengøring fællesområde	19.080	22	30	20
		Skorstensfejning	8.169	10	0	11
		Vagtordning	8.309	7	12	7
		FREMMEDE TJENESTEYDELSER I ALT	63.153	164	95	527
3	115	ALMINDELIG VEDLIGEHOLDELSE				
		Terræn	97.343	225	0	224
		Bygning, klimaskærm	44.093	625	393	430
		Bygning, konstruktion/installation	19.271	0	0	20
		Bygning, fælles indvendig	461.909	0	0	237
		Bygning, tekniske installationer	1.122.840	641	1.165	684
		ALMINDELIG VEDLIGEHOLDELSE IALT	1.745.455	1.492	1.558	1.595
4	116	PLANL. OG PERIODISK VEDLIGEHOLDELSE				
		PPV-INI's honorar	136.132	85	72	88
		PPV-Bygning, klimaskærm	1.088.964	1.019	0	0
		PPV-fælles indvendig	521.202	0	0	0
		PPV-tekniske installationer	658.700	401	1.280	1.550
			2.404.998	1.505	1.352	1.638
		Heraf dækkes ved henlæggelser	-2.404.998	-1.511	-1.352	-1.638
		PPV-INI's honorar	5.503	4	0	0
		PPV-Skimmelreovering	91.720	71	0	0
			97.223	75	0	0
		Heraf dækkes ved henlæggelser	0	-69	0	0
		PPV-omkostninger - samlet	2.502.221	1.580	1.352	1.638
		Dækket af henlæggelser - samlet	-2.404.998	-1.580	-1.352	-1.638
		EJ DÆKKET AF HENLÆGGELSER IALT	97.223	-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	31.000	34	39	36
		Beboermøder	0	0	5	0
		Omk. i forb. m. udsætt. forr.	75.304	76	150	80
		Bygdeservice ydelser	3.200	3	6	3
		Øvrige udgifter	1.927	0	0	0
		Uforudsete udgiftstigninger	20.448	92	280	71
		DIVERSE UDGIFTER I ALT	131.879	205	480	190
6	129	TAB VED LEJELEDIGHED				
		Lejetab - tomme lejligheder	469.399	443	165	433
		Varmetab - tomme lejligheder	105.507	141	370	443
		Lejetab - særlige lejemål	9.528	0	0	12
		Vandafgift - tomme lejligheder	12.135	34	45	34
		El - tomme lejligheder	21.454	21	25	16
		Heraf dækket af henlæggelser	-618.023	-638	-605	-723
		TAB VED LEJELEDIGHED IALT	0	0	0	214
7	201	LEJEINDTÆGTER				
		Leje	6.945.140	6.470	7.205	7.385
		Kapitalafgift	2.495.585	2.311	2.468	2.489
		Administrationsbidrag	1.022.181	972	1.022	1.032
		Leje - særlige lejemål	167.424	111	103	0
		LEJEINDTÆGTER I ALT	10.630.329	9.865	10.798	10.906
8	203	ANDRE ORDINÆRE INDTÆGTER				
		Opkrævningsgebyr	28.360	0	0	0
		Diverse	6.979	4	0	0
		ANDRE ORDINÆRE INDTÆGTER IALT	35.339	4	0	0

Noter til balance

Note	Kontonr.	Specifikation	Regnskab	Regnskab
			2019	(1.000 kr.) 2018
9	305	LEJE INCL. VARME		
		Tilgodehavende hos lejere	193.237	241
		Tilgodehavende indflyttere	0	14
		Tilgodehavende fraflyttere	2.052.559	1.965
		Hensættelse til tab på lejertilgodehavende	-2.028.000	-1.994
		Betalingsaftaler	41.913	29
		Udlæg beboerfakturaer	1.580	3
		LEJE INCL. VARME I ALT	261.289	258
		HENLÆGGELSER		
10	401	PLANLAGT OG PERIODISK VEDL. OG FORNYELSE		
		Henlagt tidligere år	3.812.217	4.027
		Forbrug af henlæggelser (kto 116)	-2.404.998	-1.511
		Henlagt indeværende år (kto 120)	1.048.907	1.000
		Overført overskud	188.771	297
		PLANLAGT OG PERIODISK VEDL. OG FORNYELSE I ALT	2.644.896	3.812
<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 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.</p>				
11	402	NORMALISTANDSÆTTELSE VED FRAFLYTNING		
		Henlagt tidligere år	621.196	633
		Forbrug af henlæggelser (kto 117)	-230.140	-262
		Henlagt indeværende år (kto 121)	684.632	250
		NORMALISTANDSÆTTELSE VED FRAFLYTNING I ALT	1.075.688	621
12	405	TAB VED LEJELEDIGHED OG FRAFLYTNINGER		
		Henlagt tidligere år	935.064	650
		Forbrug af henlæggelser (kto. 129)	-618.023	-638
		Henlagt indeværende år (kto 123)	723.000	723
		Overført overskud	0	200
		TAB VED LEJELEDIGHED OG FRAFLYTNINGER I ALT	1.040.042	935

Noter til balance

Note	Kontonr.	Specifikation	Regnskab	Regnskab
			2019	(1.000 kr.) 2018
13	406	ANDRE HENLÆGGELSER		
		Henlagt tidligere år	0	69
		Forbrug af henlæggelser (116 - skimmel)	0	-69
		I alt	0	0
		Henlagt tidligere år - varmeafdelinger	923.505	864
		Årets henlæggelser - varmeafdelinger	56.392	60
		I alt henlæggelser - varmeafdelinger	979.897	924
		ANDRE HENLÆGGELSER I ALT	979.897	924
14	407	RESULTAT (OVERSKUD / - TAB)		
		Årets resultat	188.771	497
		Overført overskud	-188.771	-497
		RESULTAT I ALT	0	0
15	423	Forudbetalt leje incl varme		
		Forudbetalt leje	31.029	55
		Forudbetalt leje indflyttere	0	1
		FORUDBETALT LEJE I ALT	31.029	56
16	425	Anden gæld		
		Rekvitioner (Forud)	1.500	27
		Kreditor	1.445.142	1.007
		Forudbetalt leje fraflyttere	27.509	3
		Periodeafgrænsningsposter	33.183	0
		ANDEN GÆLD I ALT	1.507.334	1.036

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	4.684	4.509	4.851	4.699
Variable udgifter	3.150	3.072	3.247	3.423
Henlæggelser	2.457	1.973	2.457	2.499
Samlede ordinære udgifter	10.290	9.554	10.555	10.620
Ekstraordinære udgifter	227	21	244	299
Udgifter i alt	10.517	9.575	10.798	10.920
Årets resultat overført	189	497	0	0
Udgifter og årets resultat i alt	10.706	10.071	10.798	10.920
Indtægter				
Andre ordinære indtægter				
Lejeindtægter	10.630	9.865	10.798	10.906
Renter	40	21	0	14
Andre ordinære indtægter	35	4	0	0
Ordinære indtægter	10.706	9.889	10.798	10.920
Andre indtægter	0	182	0	0
Indtægter i alt	10.706	10.071	10.798	10.920

Balance

Specifikation	Regnskab 2019 (1.000 kr.)	Regnskab 2018 (1.000 kr.)
AKTIVER		
Tilgodehavende	3.000	3.259
Værdipapirer	8.112	8.152
Mellemregning med bygningsejer	1.223	1.178
Bankbeholdning	158	118
Aktiver i alt	12.493	12.707
PASSIVER		
Henlæggelser (afdelingens opsparing)	5.741	6.292
Resultat	0	0
Deposita	2.334	2.217
Kortfristet gæld	4.419	4.198
Passiver i alt (inkl. årets resultat)	12.493	12.707