

Qeqqata Kommunia

Boligafdeling 8268

Sisimiut

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 Sisimiut
 Bygningsejer Qeqqata Kommunia
 Administrator INI A/S
 Afdelingsnummer 8285
 Ibrugtagningsår Ukendt
 Boligtype Enfamilie & dobbelthuse

Afdelingsadresse:

Jaakunnguup Aqq., Jooruaqqap Aqq., Niviarsiaq, Paarnaqutit, Siimuup Aqq., Itilleq, Sarfannguaq, Tulugaq, Blue West Eight-ip Aqq., Myersvej, Umiarsualivimmut

	01-01-2019	31-12-2019
Boligareal	4.113	4.339
Antal lejemål	45	47
Administrationsvederlagssats brutto pr. lejemål	4.800	4.800

Forsikring

Udgifter til bygningsforsikring kr. pr. gennemsnitlige m² 14

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 8268 ÅR 2019, Sisimiut.

Afdelingsdata:

Afdelingen består af 636 lejemål, svarende til 43.640 m². hvilket er uændret i forhold til sidste år.

Resultat:

Boligafdelingen kommer ud med et resultat på kr. 0.

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

De manglende midler skyldes, der er foretaget en del skimmeludbedringer, hvortil der ikke er henlagte midler. Dette kunne ikke opvejes af besparelser til udgifter til bygningsforsikring, færre uforudsete udgiftsstigninger samt færre udgifter i forbindelse med udsættelser i forhold til budgettet.

Der er overført t.kr. 614 fra andre henlæggelser til PPV-midler. Disse skal anvendes til opsætning af varmemålere i nogle af boligerne for en af varmeafdelingerne.

Der er igangsat vedligeholdelsesaktiviteter på i alt kr. 10,5 mio. 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. 457, som er dækket af henlæggelser. Tomgangsudgifter for 2018 var på t.kr.594.

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

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

Lejeindtægten pr. m² ligger i år 2019 gennemsnitlig på kr. 792 pr. m² mod kr. 769 pr. m² i året før.

Balance:

Mellemregning med bygningsejer er pr. 31/12 2019 kr. 3,7 mio., beholdningen af værdipapir er på kr. 21,6 mio. Bankbeholdningen er på t.kr. 421. Nettoformuen udgør kr. 17,1 mio.

Pga. stor stigning i huslejerestancerne er hensættelsen herom øget med i alt t.kr. 701 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 30 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 vedligeholdelsesefterslæb 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.

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 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	9.353.583	9.106	9.252	9.400
109	1	Renovation	1.501.570	1.624	1.625	1.706
110		Forsikringer	628.832	1.286	921	674
111		Afdelingens energiforbrug	884.454	833	903	886
112		Administration	3.160.097	3.015	3.076	3.072
		Offentlige og andre faste udgifter i alt	15.528.535	15.865	15.777	15.738
		Variable udgifter				
114		Ejendomsfunktionærudgifter	2.672.715	2.924	2.673	2.673
114	2	Fremmede tjenesteydelser	545.158	467	535	896
115	3	Almindelig vedligeholdelse	5.314.398	5.610	5.058	5.239
116	4	Planlagt vedligeholdelse	4.367.639	5.388	5.304	3.550
116	4	- Heraf dækkes ved henlæggelser	-3.868.673	-4.310	-5.304	-3.550
117		Normalstandsættelse ved fraflytning	795.169	588	860	20
117		- Heraf dækkes ved henlæggelser	-795.169	-588	-860	-20
118		Særlige aktiviteter i alt	525.490	406	377	332
119	5	Diverse udgifter	423.233	393	1.381	875
		Variable udgifter i alt	9.979.959	10.878	10.023	10.015
		Henlæggelser				
120		Plan./periodisk vedl./fornyelse	6.173.897	4.600	6.174	6.598
121		Normalstandsættelse ved fraflytning	1.788.604	800	1.820	1.800
123		Henlagt til tab ved fraflytning og lejeledighed	594.261	1.000	594	975
124.8		Henlæggelser i alt	8.556.763	6.400	8.588	9.373
		Samlede ordinære udgifter	34.065.257	33.143	34.388	35.126

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	318.388	82	58	86
		2. Heraf dækker henlæggelser	-318.388	0	0	0
131		Finansielle udgifter	136.305	16	0	0
133		Hensat til tab på debitorer	701.000	365	350	150
134		Korrektion vedr. tidligere år	16.841	0	0	0
137		Ekstraordinære udgifter i alt	854.146	464	408	236
139		Udgifter i alt	34.919.403	33.607	34.796	35.363
140		Årets resultat overført	0	127	0	0
220		Udgifter og årets resultat i alt	34.919.403	33.734	34.796	35.363
		Indtægter				
		Ordinære indtægter				
201	7	Lejeindtægter	34.560.285	33.166	34.636	35.176
202		Finansielle indtægter	106.501	56	0	37
203.9	8	Andre ordinære indtægter	252.617	320	160	150
		Ordinære indtægter i alt	34.919.403	33.541	34.796	35.363
		Andre indtægter				
206		Korrektion vedr. tidligere år	0	193	0	0
208		Andre indtægter i alt	0	193	0	0
210		Indtægter i alt	34.919.403	33.734	34.796	35.363

Balance

Kontonr.	Note	Specifikation	2019	2018 (1.000 kr.)
		AKTIVER		
		Tilgodehavende		
305	9	Leje inkl. varme	1.060.940	900
		Deposita lån	512.846	404
		Varmeudgift	8.276.921	9.601
		- Overført oliebeholdning	130.050	130
		Vandudgift	1.383.183	1.412
		Andre tilgodehavender	2.536.977	836
		Øvrige debitorer	13.513	70
		Tilgodehavende i alt	13.914.431	13.353
306		Værdipapirer	21.586.911	21.694
307		Mellemregning med bygningsejer	3.725.466	4.100
307		Bankbeholdning	420.672	314
309		OMSÆTNINGSAKTIVER IALT	25.733.050	26.108
310		Aktiver i alt	39.647.481	39.461
		PASSIVER		
		Henlæggelser (afdelingens opsparing)		
401	10	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	11.024.166	8.104
402	11	Normalistandsættelse ved fraflytning	2.308.531	1.315
405	12	Tab ved lejeledighed og fraflytninger	1.860.745	2.041
406	13	Andre henlæggelser	1.898.322	2.266
		Henlæggelser i alt	17.091.764	13.727
407	14	Akkumulerede resultat	0	0
		Henlæggelser - netto	17.091.764	13.727
		Langfristet gæld		
414		Deposita	7.657.834	7.504
417		Langfristet gæld i alt	7.657.834	7.504
		Kortfristet gæld		
419		Aconto varmebidrag	10.458.564	10.558
419		Aconto vandbidrag	1.437.423	1.382
423	15	Forudbetalt leje	197.057	252
425	16	Anden gæld	2.804.839	6.038
426		Kortfristet gæld i alt	14.897.883	18.230
430		Passiver i alt (inkl. årets resultat)	39.647.481	39.461

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	1.039.040	1.215	1.295	1.275
		Variable renovationsudgifter	20.192	0	0	0
		Storskrald	442.339	410	330	430
		RENOVATION I ALT	1.501.570	1.624	1.625	1.706
2	114	FREMMEDE TJENESTEYDELSER				
		Handyman	0	0	0	283
		Ekstern ejendomsservice	132	0	0	0
		Snerydning	294.756	226	300	362
		Materiel til snerydning	6.185	0	0	6
		Rengøring fællesområde	176.263	173	175	175
		Skorstensfejning	0	4	0	4
		Vagtordning	67.822	63	60	66
		FREMMEDE TJENESTEYDELSER I ALT	545.158	467	535	896
3	115	ALMINDELIG VEDLIGEHOLDELSE				
		Terræn	17.171	8	0	18
		Bygning, klimaskærm	248.425	1.780	283	1.367
		Bygning, konstruktion/installation	113.391	0	0	76
		Bygning, fælles indvendig	2.790.095	0	0	1.241
		Bygning, tekniske installationer	2.081.375	3.822	4.775	2.492
		Materiel	63.941	0	0	45
		ALMINDELIG VEDLIGEHOLDELSE IALT	5.314.398	5.610	5.058	5.239
4	116	PLANL. OG PERIODISK VEDLIGEHOLDELSE				
		PPV-INI's honorar	218.981	244	284	190
		PPV-Terræn	587.367	0	0	0
		PPV-Bygning, klimaskærm	2.864.696	1.959	0	0
		PPV-fælles indvendig	175.500	0	0	0
		PPV-tekniske installationer	22.129	2.107	5.020	3.360
			3.868.673	4.310	5.304	3.550
		Heraf dækkes ved henlæggelser	-3.868.673	-4.310	-5.304	-3.550
		PPV-INI's honorar	28.243	71	0	0
		PPV-Skimmelreovering	470.723	1.007	0	0
			498.966	1.078	0	0
		Heraf dækkes ved henlæggelser	0	0	0	0
		PPV-omkostninger - samlet	4.367.639	5.388	5.304	3.550
		Dækket af henlæggelser - samlet	-3.868.673	-4.310	-5.304	-3.550
		EJ DÆKKET AF HENLÆGGELSER IALT	498.966	1.078	0	0

Noter til resultatopgørelsen			Regnskab	Regnskab	Budget	Budget
Note	Kontonr.	Specifikation	kr. 2019	(1.000 kr.) 2018	(1.000 kr.) 2019	(1.000 kr.) 2020
5	119	DIVERSE UDGIFTER				
		Beboeraktiviteter	50.000	12	125	12
		Beboermøder	0	0	5	0
		Omk. i forb. m. udsætt. forr.	83.117	83	300	88
		Øvrige udgifter	575	0	0	0
		Teleafgifter (tlf, fax, edb)	1.201	0	0	0
		Information	2.468	0	0	0
		Uforudsete udgiftstigninger	285.872	298	951	775
		DIVERSE UDGIFTER I ALT	423.233	393	1.381	875
6	129	TAB VED LEJELEDIGHED				
		Lejetab - tomme lejligheder	328.435	409	250	265
		Varmetab - tomme lejligheder	54.337	113	640	409
		Lejetab - særlige lejemaal	16.368	0	0	11
		Vandafgift - tomme lejligheder	7.133	19	35	19
		El - tomme lejligheder	50.340	53	60	44
		Heraf dækket af henlæggelser	-456.612	-594	-985	-750
		TAB VED LEJELEDIGHED IALT	0	0	0	0
7	201	LEJEINDTÆGTER				
		Leje	21.668.006	20.629	21.925	22.723
		Kapitalafgift	9.353.583	9.106	9.252	9.400
		Administrationsbidrag	3.052.800	2.996	3.058	3.053
		Leje - særlige lejemaal	485.896	435	402	0
		LEJEINDTÆGTER I ALT	34.560.285	33.166	34.636	35.176
8	203	ANDRE ORDINÆRE INDTÆGTER				
		Optrækningsgebyr	88.601	0	0	0
		Drift af møde- og selskabslokaler	154.300	189	160	150
		Diverse	9.717	131	0	0
		ANDRE ORDINÆRE INDTÆGTER IALT	252.617	320	160	150

Noter til balance

Note	Kontonr.	Specifikation	Regnskab	Regnskab
			2019	(1.000 kr.) 2018
9	305	LEJE INCL. VARME		
		Tilgodehavende hos lejere	1.061.786	895
		Tilgodehavende fraflyttere	6.730.853	6.019
		Hensættelse til tab på lejertilgodehavende	-6.892.000	-6.191
		Betalingsaftaler	106.112	90
		Leje af festlokale	31.000	64
		Udlæg beboerfakturaer	23.189	22
		LEJE INCL. VARME I ALT	1.060.940	900
		HENLÆGGELSER		
10	401	PLANLAGT OG PERIODISK VEDL. OG FORNYELSE		
		Henlagt tidligere år	8.104.382	7.814
		Korrektion vedr. tidligere år	614.560	0
		Forbrug af henlæggelser (kto 116)	-3.868.673	-4.310
		Henlagt indeværende år (kto 120)	6.173.897	4.600
		PLANLAGT OG PERIODISK VEDL. OG FORNYELSE I ALT	11.024.166	8.104
		Ud fra det nuværende henlægningsniveau 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	1.315.095	1.103
		Forbrug af henlæggelser (kto 117)	-795.169	-588
		Henlagt indeværende år (kto 121)	1.788.604	800
		NORMALISTANDSÆTTELSE VED FRAFLYTNING I ALT	2.308.531	1.315
12	405	TAB VED LEJELEDIGHED OG FRAFLYTNINGER		
		Henlagt tidligere år	2.041.484	1.636
		Forbrug af henlæggelser (kto. 129)	-456.612	-594
		Forbrug af henlæggelser (kto. 130)	-318.388	0
		Henlagt indeværende år (kto 123)	594.261	1.000
		TAB VED LEJELEDIGHED OG FRAFLYTNINGER I ALT	1.860.745	2.041

Noter til balance

Note	Kontonr.	Specifikation	Regnskab	Regnskab
			2019	(1.000 kr.) 2018
13	406	ANDRE HENLÆGGELSER		
		Henlagt tidligere år	614.560	487
		Korrektion tidligere år	-614.560	0
		Overført overskud	0	127
		I alt	0	615
		Henlagt tidligere år - varmeafdelinger	1.651.435	1.533
		Korrektion tidligere år	0	-12
		Forbrug af henlæggelser - varmeafdelinger	-132.650	-209
		Årets henlæggelser - varmeafdelinger	379.537	339
		I alt henlæggelser - varmeafdelinger	1.898.322	1.651
		ANDRE HENLÆGGELSER I ALT	1.898.322	2.266
14	407	RESULTAT (OVERSKUD / - TAB)		
		Årets resultat	0	127
		Overført overskud	0	-127
		RESULTAT I ALT	0	0
15	423	Forudbetalt leje incl varme		
		Forudbetalt leje	197.057	252
		FORUDBETALT LEJE I ALT	197.057	252
16	425	Anden gæld		
		Rekvitioner (Forud)	6.550	104
		Kreditor	2.647.034	5.901
		Depositum - festlokaler	21.840	20
		Afsluttede varmeregnskaber	6.667	0
		Afsluttede vandregnskaber	-5.670	0
		Forudbetalt leje fraflyttere	128.419	13
		ANDEN GÆLD I ALT	2.804.839	6.038

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	15.529	15.865	15.777	15.738
Variable udgifter	9.980	10.878	10.023	10.015
Henlæggelser	8.557	6.400	8.588	9.373
Samlede ordinære udgifter	34.065	33.143	34.388	35.126
Ekstraordinære udgifter	854	464	408	236
Udgifter i alt	34.919	33.607	34.796	35.363
Årets resultat overført	0	127	0	0
Udgifter og årets resultat i alt	34.919	33.734	34.796	35.363
Indtægter				
Andre ordinære indtægter				
Lejeindtægter	34.560	33.166	34.636	35.176
Renter	107	56	0	37
Andre ordinære indtægter	253	320	160	150
Ordinære indtægter	34.919	33.541	34.796	35.363
Andre indtægter	0	193	0	0
Indtægter i alt	34.919	33.734	34.796	35.363

Balance

Specifikation	Regnskab 2019 (1.000 kr.)	Regnskab 2018 (1.000 kr.)
AKTIVER		
Tilgodehavende	13.914	13.353
Værdipapirer	21.587	21.694
Mellemregning med bygningsejer	3.725	4.100
Bankbeholdning	421	314
Aktiver i alt	39.647	39.461
PASSIVER		
Henlæggelser (afdelingens opsparing)	17.092	13.727
Resultat	0	0
Deposita	7.658	7.504
Kortfristet gæld	14.898	18.230
Passiver i alt (inkl. årets resultat)	39.647	39.461