

Qeqqata Kommunia

Boligafdeling 8285

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 8285 ÅR 2019, SISIMIUT.

Afdelingsdata:

Afdelingen består af 47 lejemål, svarende til 4.339 m². Der er i forhold til sidste år tale om netto tilgang på 2 lejemål svarende til 225,6 m². Der er tilgang på 4 lejemål. 3 nye boliger i Kangerlussuaq (Katersugaasiup aqquserna) og 1 lejemål (B-175) i Itilleq, mens der er afgang på 2 lejemål (Umiarsualivimmut 21 og Niviarsiaq 15) pga. frasalg.

Resultat:

Boligafdelingen kommer ud med et positivt resultat på t.kr. 92. Årets resultat svarer til 2,8 % af årets husleje.

Trods højere omkostninger til almindelig vedligeholdelse er resultatet positivt hvilket skyldes færre omkostninger til afdelingens energiforbrug, højere huslejeindtægter, flere indtægter på el bidrag samt færre uforudsete omkostninger.

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

Der er igangsat vedligeholdelsesaktiviteter på i alt kr. 1,5 mio. Derudover er der tomgangsudgifter for i alt t.kr. 130, hvoraf hele beløbet er dækket af henlæggelser. Tomgangsudgifterne for 2018 var på t.kr. 105.

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

Lejeindtægten pr. m² ligger i år 2019 gennemsnitlig på kr. 788 pr. m² mod kr. 767 pr. m² i året før.

INI indstiller, at bygningsejer Qeqqata Kommunia, overfører årets resultat til henlæggelser til skimmelrenovation.

Balance:

Mellemregning med bygningsejer er pr. 31/12 2019 på 1,6 mio. kr. Beholdningen af værdipapir er på kr. 2,8 mio., bankbeholdningen er på 54 t.kr. Nettoformuen udgør kr. 3,9 mio.

Pga. stigning i huslejerestancerne er hensættelsen herom øget med i alt t.kr. 61 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 3 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	721.992	670	550	691
109	1	Renovation	0	1	0	1
110		Forsikringer	57.320	130	57	62
111		Afdelingens energiforbrug	238.149	250	246	156
112		Administration	241.706	224	220	225
		Offentlige og andre faste udgifter i alt	1.259.167	1.276	1.073	1.135
		Variable udgifter				
114	2	Fremmede tjenesteydelser	4.461	20	13	21
115	3	Almindelig vedligeholdelse	870.530	525	569	636
116	4	Planlagt vedligeholdelse	557.613	777	623	1.057
116	4	- Heraf dækkes ved henlæggelser	-557.613	-777	-623	-1.057
117		Normalstandsættelse ved fraflytning	29.142	5	110	20
117		- Heraf dækkes ved henlæggelser	-29.142	-5	-110	-20
118		Særlige aktiviteter i alt	3.358	3	3	3
119	5	Diverse udgifter	20.584	21	109	112
		Variable udgifter i alt	898.933	569	694	772
		Henlæggelser				
120		Plan./periodisk vedl./fornyelse	571.420	480	571	611
121		Normalstandsættelse ved fraflytning	209.378	150	209	209
123		Henlagt til tab ved fraflytning og lejeledighed	472.000	400	472	472
124.8		Henlæggelser i alt	1.252.798	1.030	1.253	1.292
		Samlede ordinære udgifter	3.410.897	2.875	3.020	3.200

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
131		Finansielle udgifter	16.790	2	0	0
133		Hensat til tab på debitorer	61.000	273	25	176
134		Korrektion vedr. tidligere år	10.266	3	0	0
137		Ekstraordinære udgifter i alt	88.056	278	25	176
139		Udgifter i alt	3.498.953	3.153	3.045	3.375
140		Årets resultat overført	91.635	29	0	0
220		Udgifter og årets resultat i alt	3.590.588	3.182	3.045	3.375
		Indtægter				
		Ordinære indtægter				
201	7	Lejeindtægter	3.331.161	3.072	2.972	3.371
202		Finansielle indtægter	13.769	7	0	5
203.9	8	Andre ordinære indtægter	245.658	103	73	0
		Ordinære indtægter i alt	3.590.588	3.182	3.045	3.375
		Andre indtægter				
208		Andre indtægter i alt	0	0	0	0
210		Indtægter i alt	3.590.588	3.182	3.045	3.375

Balance

Kontonr.	Note	Specifikation	2019	2018 (1.000 kr.)
		AKTIVER		
		Tilgodehavende		
305	9	Leje inkl. varme	45.805	67
		Deposita lån	137.310	68
		Varmeudgift	63.283	39
		- Overført oliebeholdning	12.240	12
		Andre tilgodehavender	48.240	22
		Øvrige debitorer	190.381	8
		Tilgodehavende i alt	497.258	217
306		Værdipapirer	2.811.237	2.825
307		Mellemregning med bygningssejer	1.611.802	1.460
307		Bankbeholdning	54.492	41
309		OMSÆTNINGSAKTIVER IALT	4.477.531	4.326
310		Aktiver i alt	4.974.790	4.543
		PASSIVER		
		Henlæggelser (afdelingens opsparing)		
401	10	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	1.793.353	1.774
402	11	Normalistandsættelse ved fraflytning	888.628	708
405	12	Tab ved lejeledighed og fraflytninger	1.037.567	695
406	13	Andre henlæggelser	212.218	117
		Henlæggelser i alt	3.931.766	3.295
407	14	Akkumulerede resultat	0	0
		Henlæggelser - netto	3.931.766	3.295
		Langfristet gæld		
414		Deposita	674.079	598
417		Langfristet gæld i alt	674.079	598
		Kortfristet gæld		
419		Aconto varmebidrag	79.392	82
423	15	Forudbetalt leje	60.273	13
425	16	Anden gæld	229.279	555
426		Kortfristet gæld i alt	368.945	650
430		Passiver i alt (inkl. årets resultat)	4.974.790	4.543

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	1	0	1
		RENOVATION I ALT	0	1	0	1
2	114	FREMMEDE TJENESTEYDELSER				
		Brændstof maskiner	702	7	0	8
		Skorstensfejning	1.934	12	11	12
		Vagtordning	1.825	1	3	1
		FREMMED TJENESTEYDELSER I ALT	4.461	20	13	21
3	115	ALMINDELIG VEDLIGEHOLDELSE				
		Terræn	1.474	0	0	0
		Bygning, klimaskærm	37.152	201	0	158
		Bygning, konstruktion/installation	10.151	0	0	9
		Bygning, fælles indvendig	123.139	0	0	138
		Bygning, tekniske installationer	660.430	324	569	303
		Materiel	38.184	0	0	28
		ALMINDELIG VEDLIGEHOLDELSE IALT	870.530	525	569	636
4	116	PLANL. OG PERIODISK VEDLIGEHOLDELSE				
		PPV-INI's honorar	31.251	44	33	57
		PPV-Bygning, klimaskærm	346.949	660	0	0
		PPV-fælles indvendig	178.535	0	0	0
		PPV-tekniske installationer	-4.634	72	590	1.000
			552.101	777	623	1.057
		Heraf dækkes ved henlæggelser	-552.101	-777	-623	-1.057
		PPV-INI's honorar	312	0	0	0
		PPV-Skimmelreovering	5.200	0	0	0
			5.512	0	0	0
		Heraf dækkes ved henlæggelser	-5.512	0	0	0
		PPV-omkostninger - samlet	557.613	777	623	1.057
		Dækket af henlæggelser - samlet	-557.613	-777	-623	-1.057
		EJ DÆKKET AF HENLÆGGESE 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				
		Omk. i forb. m. udsætt. forr.	7.784	8	25	25
		Bygdeservice ydelser	12.800	13	11	15
		Uforudsete udgiftstigninger	0	0	73	72
		DIVERSE UDGIFTER I ALT	20.584	21	109	112
6	129	TAB VED LEJELEDIGHED				
		Lejetab - tomme lejligheder	42.329	41	200	55
		Varmetab - tomme lejligheder	59.865	39	50	41
		Lejetab - særlige lejemål	0	16	0	9
		Vandafgift - tomme lejligheder	5.428	1	3	1
		El - tomme lejligheder	22.117	6	17	7
		Heraf dækket af henlæggelser	-129.739	-105	-270	-113
		TAB VED LEJELEDIGHED IALT	0	0	0	0
7	201	LEJEINDTÆGTER				
		Leje	2.303.244	2.113	2.181	2.473
		Kapitalafgift	721.992	670	550	691
		Administrationsbidrag	216.897	205	202	206
		Leje - særlige lejemål	89.028	83	39	0
		LEJEINDTÆGTER I ALT	3.331.161	3.072	2.972	3.371
8	203	ANDRE ORDINÆRE INDTÆGTER				
		Elbidrag	130.084	103	73	0
		Opkrævningsgebyr	6.113	0	0	0
		Diverse	109.461	0	0	0
		ANDRE ORDINÆRE INDTÆGTER IALT	245.658	103	73	0

Noter til balance

Note	Kontonr.	Specifikation	Regnskab	Regnskab
			2019	(1.000 kr.) 2018
9	305	LEJE INCL. VARME		
		Tilgodehavende hos lejere	96.831	121
		Tilgodehavende fraflyttere	477.739	428
		Hensættelse til tab på lejertilgodehavende	-543.000	-482
		Betalingsaftaler	14.235	0
		LEJE INCL. VARME I ALT	45.805	67
		HENLÆGGELSER		
10	401	PLANLAGT OG PERIODISK VEDL. OG FORNYELSE		
		Henlagt tidligere år	1.774.034	2.041
		Forbrug af henlæggelser (kto 116)	-552.101	-777
		Henlagt indeværende år (kto 120)	571.420	480
		Overført overskud	0	29
		PLANLAGT OG PERIODISK VEDL. OG FORNYELSE I ALT	1.793.353	1.774
<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 huslejustilregulering 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	708.392	564
		Forbrug af henlæggelser (kto 117)	-29.142	-5
		Henlagt indeværende år (kto 121)	209.378	150
		NORMALISTANDSÆTTELSE VED FRAFLYTNING I ALT	888.628	708
12	405	TAB VED LEJELEDIGHED OG FRAFLYTNINGER		
		Henlagt tidligere år	695.306	400
		Forbrug af henlæggelser (kto. 129)	-129.739	-105
		Henlagt indeværende år (kto 123)	472.000	400
		TAB VED LEJELEDIGHED OG FRAFLYTNINGER I ALT	1.037.567	695

Noter til balance

Note	Kontonr.	Specifikation	Regnskab	Regnskab
			2019	(1.000 kr.) 2018
13	406	ANDRE HENLÆGGELSER		
		Henlagt tidligere år	8.000	8
		Forbrug af henlæggelser (116 - skimmel)	-5.512	0
		Overført overskud	91.635	0
		I alt	94.123	8
		Henlagt tidligere år - varmeafdelinger	109.295	100
		Årets henlæggelser - varmeafdelinger	8.800	9
		I alt henlæggelser - varmeafdelinger	118.095	109
		ANDRE HENLÆGGELSER I ALT	212.218	117
14	407	RESULTAT (OVERSKUD / - TAB)		
		Årets resultat	91.635	29
		Overført overskud	-91.635	-29
		RESULTAT I ALT	0	0
15	423	Forudbetalt leje incl varme		
		Forudbetalt leje	60.273	13
		FORUDBETALT LEJE I ALT	60.273	13
16	425	Anden gæld		
		Rekvitioner (Forud)	0	47
		Kreditor	172.751	509
		Forudbetalt leje fraflyttere	56.528	0
		ANDEN GÆLD I ALT	229.279	555

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	1.259	1.276	1.073	1.135
Variable udgifter	899	569	694	772
Henlæggelser	1.253	1.030	1.253	1.292
Samlede ordinære udgifter	3.411	2.875	3.020	3.200
Ekstraordinære udgifter	88	278	25	176
Udgifter i alt	3.499	3.153	3.045	3.375
Årets resultat overført	92	29	0	0
Udgifter og årets resultat i alt	3.591	3.182	3.045	3.375
Indtægter				
Andre ordinære indtægter				
Lejeindtægter	3.331	3.072	2.972	3.371
Renter	14	7	0	5
Andre ordinære indtægter	246	103	73	0
Ordinære indtægter	3.591	3.182	3.045	3.375
Andre indtægter	0	0	0	0
Indtægter i alt	3.591	3.182	3.045	3.375

Balance

Specifikation	Regnskab 2019 (1.000 kr.)	Regnskab 2018 (1.000 kr.)
AKTIVER		
Tilgodehavende	497	217
Værdipapirer	2.811	2.825
Mellemregning med bygningsejer	1.612	1.460
Bankbeholdning	54	41
Aktiver i alt	4.975	4.543
PASSIVER		
Henlæggelser (afdelingens opsparing)	3.932	3.295
Resultat	0	0
Deposita	674	598
Kortfristet gæld	369	650
Passiver i alt (inkl. årets resultat)	4.975	4.543