

Avannaata Kommunia

Boligafdeling 12342
Ilulissat

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 Ilulissat
Bygningsejer Avannaata Kommunia
Administrator INI A/S
Afdelingsnummer 12342
Ibrugtagningsår Ukendt
Boligtype Enfamilie & dobbelthuse

Afdelingsadresse:

Enok Kristiansenip Aqq., Qoororsuup Aqq., Qupaloraarsuk, Saqqaq, Qeqertaq, Oqaatsut, Issortarfik

	01-01-2019	31-12-2019
Boligareal	1.552	1.416
Antal lejemål	26	24
Administrationsvederlagssats brutto pr. lejemål	4.800	4.800

Forsikring

Udgifter til bygningsforsikring kr. pr. gennemsnitlige m² 34

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

Henrik Rafn

Adm. direktør

Nuuk den 29. maj 2020

BERETNING FOR BOLIGAFDELING 12342 ÅR 2019, Ilulissat.

Afdelingsdata:

Afdelingen består af 24 lejemål, svarende til 1.416 m². Det drejer sig om en afgang på 2 lejemål, svarende til 136 m², pga. frasalg af dobbelthus i Saqqaq B-1133.

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. På grund af manglende midler er der kun delvis henlagt til planlagt og periodisk vedligeholdelse som ellers budgetteret for 2019.

Der er igangsat vedligeholdelsesaktiviteter på i alt t.kr. 453. Derudover er der tomgangsudgifter for i alt t.kr. 41., hvoraf hele beløbet er dækket af henlæggelser. I 2018 var tomgangsudgifterne i alt t. kr. 49.

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

Lejeindtægten pr. m² ligger i år 2019 på gennemsnitlig kr. 716 pr. m² mod kr. 726 pr. m² i året før.

Balance:

Mellemregning med bygningsejer er pr. 31/12 2019 t.kr. 733. Beholdningen af værdipapir er på kr. 2,1 mio. Bankbeholdningen er på t.kr. 40 og nettoformuen udgør kr. 2,6 mio.

Pga. stigning i huslejerestancerne har det været nødvendigt at øge hensættelsen med i alt t.kr. 23 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 1 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	231.978	250	249	223
110		Forsikringer	50.985	20	51	18
111		Afdelingens energiforbrug	19.308	34	31	35
112		Administration	138.943	151	153	129
		Offentlige og andre faste udgifter i alt	441.213	454	484	406
		Variable udgifter				
114		Ejendomsfunktionærydelser	0	100	0	25
114	1	Fremmede tjenesteydelser	932	4	2	5
115	2	Almindelig vedligeholdelse	93.559	276	139	135
116	3	Planlagt vedligeholdelse	359.568	86	454	1.470
116	3	- Heraf dækkes ved henlæggelser	-359.568	-85	-454	-1.470
117		Normalstandsættelse ved fraflytning	0	9	2	5
117		- Heraf dækkes ved henlæggelser	0	-9	-2	-5
118		Særlige aktiviteter i alt	1.715	2	2	2
119	4	Diverse udgifter	20.075	20	31	20
		Variable udgifter i alt	116.281	402	174	187
		Henlæggelser				
120		Plan./periodisk vedl./fornyelse	260.056	217	310	310
120		Henlagt til Tilskudssager PPV	0	50	0	0
121		Normalstandsættelse ved fraflytning	167.032	5	167	5
123		Henlagt til tab ved fraflytning og lejeledighed	62.800	62	63	93
124.8		Henlæggelser i alt	489.888	334	540	408
		Samlede ordinære udgifter	1.047.383	1.190	1.198	1.001

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	5	Tab ved lejeledighed	0	0	0	0
130		1. Tab ved fraflytninger	9.462	0	0	10
		2. Heraf dækker henlæggelser	-9.462	0	0	0
131		Finansielle udgifter	11.053	1	0	0
133		Hensat til tab på debitorer	23.000	0	0	0
137		Ekstraordinære udgifter i alt	34.053	1	0	10
139		Udgifter i alt	1.081.436	1.191	1.198	1.010
140		Årets resultat overført	0	74	0	0
220		Udgifter og årets resultat i alt	1.081.436	1.265	1.198	1.010
		Indtægter				
		Ordinære indtægter				
201	6	Lejeindtægter	1.062.586	1.157	1.198	1.007
202		Finansielle indtægter	9.993	5	0	3
203.9	7	Andre ordinære indtægter	3.447	47	0	0
		Ordinære indtægter i alt	1.076.025	1.210	1.198	1.010
		Andre indtægter				
206		Korrektion vedr. tidligere år	5.410	36	0	0
207		Reg. debitor hensættelse m.m.	0	19	0	0
208		Andre indtægter i alt	5.410	55	0	0
210		Indtægter i alt	1.081.436	1.265	1.198	1.010

Balance

Kontonr.	Note	Specifikation	2019	2018 (1.000 kr.)
		AKTIVER		
		Tilgodehavende		
305	8	Leje inkl. varme	37.309	70
		Deposita lån	24.167	22
		Varmeudgift	108.918	131
		- Overført oliebeholdning	6.120	6
		Vandudgift	10.305	10
		Andre tilgodehavender	0	7
		Øvrige debitorer	0	79
		Tilgodehavende i alt	186.820	324
306		Værdipapirer	2.052.834	2.063
307		Mellemregning med bygningsejer	732.580	627
307		Bankbeholdning	39.698	30
309		OMSÆTNINGSAKTIVER IALT	2.825.112	2.719
310		Aktiver i alt	3.011.932	3.044
		PASSIVER		
		Henlæggelser (afdelingens opsparing)		
401	9	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	1.853.005	1.953
402	10	Normalistandsættelse ved fraflytning	399.662	233
405	11	Tab ved lejeledighed og fraflytninger	238.418	226
406	12	Andre henlæggelser	78.072	73
		Henlæggelser i alt	2.569.157	2.484
407	13	Akkumulerede resultat	0	0
		Henlæggelser - netto	2.569.157	2.484
		Langfristet gæld		
414		Deposita	177.654	189
417		Langfristet gæld i alt	177.654	189
		Kortfristet gæld		
419		Aconto varmebidrag	107.260	140
419		Aconto vandbidrag	10.233	10
423	14	Forudbetalt leje	1.637	9
425	15	Anden gæld	145.991	212
426		Kortfristet gæld i alt	265.121	370
430		Passiver i alt (inkl. årets resultat)	3.011.932	3.044

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	114	FREMMEDE TJENESTEYDELSER				
		Skorstensfejning	0	3	0	4
		Vagtordning	932	1	2	1
		FREMMEDE TJENESTEYDELSER I ALT	932	4	2	5
2	115	ALMINDELIG VEDLIGEHOLDELSE				
		Terræn	20.005	0	0	0
		Bygning, klimaskærm	0	0	0	0
		Bygning, konstruktion/installation	2.102	0	0	1
		Bygning, fælles indvendig	21.975	0	0	12
		Bygning, tekniske installationer	48.782	276	139	122
		Materiel	696	0	0	0
		ALMINDELIG VEDLIGEHOLDELSE IALT	93.559	276	139	135
3	116	PLANL. OG PERIODISK VEDLIGEHOLDELSE				
		PPV-INT's honorar	20.353	5	24	83
		PPV-Terræn	48.054	0	0	0
		PPV-Bygning, klimaskærm	239.478	0	0	0
		PPV-tekniske installationer	51.683	80	430	1.387
			359.568	85	454	1.470
		Heraf dækkes ved henlæggelser	-359.568	-85	-454	-1.470
		PPV-INT's honorar	0	-3	0	0
			0	-3	0	0
		Heraf dækket ved tilskud	0	0	0	0
		PPV-INT's honorar	0	0	0	0
		PPV-Skimmelrening	0	3	0	0
			0	3	0	0
		Heraf dækkes ved henlæggelser	0	0	0	0
		PPV-omkostninger - samlet	359.568	86	454	1.470
		Dækket af henlæggelser - samlet	-359.568	-85	-454	-1.470
		EJ DÆKKET AF HENLÆGSELSE IALT	0	1	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
4	119	DIVERSE UDGIFTER				
		Omk. i forb. m. udsætt. forr.	3.075	4	5	5
		Bygdeservice ydelser	12.800	15	25	16
		Øvrige udgifter	4.200	0	0	0
		DIVERSE UDGIFTER I ALT	20.075	20	31	20
5	129	TAB VED LEJELEDIGHED				
		Lejetab - tomme lejligheder	35.297	25	29	72
		Varmetab - tomme lejligheder	-2.877	15	22	21
		Vandafgift - tomme lejligheder	0	1	1	0
		El - tomme lejligheder	8.387	9	6	7
		Heraf dækket af henlæggelser	-40.807	-49	-58	-101
		TAB VED LEJELEDIGHED IALT	0	0	0	0
6	201	LEJEINDTÆGTER				
		Leje	679.574	713	742	674
		Kapitalafgift	231.978	250	249	223
		Administrationsbidrag	116.800	132	134	110
		Leje - særlige lejemaal	34.234	63	73	0
		LEJEINDTÆGTER I ALT	1.062.586	1.157	1.198	1.007
7	203	ANDRE ORDINÆRE INDTÆGTER				
		Tilskud til PPV-sager	0	47	0	0
		Opkrævningsgebyr	3.447	0	0	0
		Diverse	0	0	0	0
		ANDRE ORDINÆRE INDTÆGTER IALT	3.447	47	0	0

Noter til balance

Note	Kontonr.	Specifikation	Regnskab	Regnskab
			2019	(1.000 kr.) 2018
8	305	LEJE INCL. VARME		
		Tilgodehavende hos lejere	66.574	79
		Tilgodehavende fraflyttere	256.066	253
		Hensættelse til tab på lejertilgodehavende	-287.000	-264
		Betalingsaftaler	1.670	0
		Udlæg beboerfakturaer	0	2
		LEJE INCL. VARME I ALT	37.309	70
		HENLÆGGELSER		
9	401	PLANLAGT OG PERIODISK VEDL. OG FORNYELSE		
		Henlagt tidligere år	1.952.516	1.746
		Forbrug af henlæggelser (kto 116)	-359.568	-85
		Henlagt indeværende år (kto 120)	260.056	217
		Overført overskud	0	74
		PLANLAGT OG PERIODISK VEDL. OG FORNYELSE I ALT	1.853.005	1.953
<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 huslejerregulering samt tilskud til afdelingen, svinger fra år til år, er det ikke muligt at opgøre det reelle vedligeholdelsefterslæb i kr.</p>				
10	402	NORMALISTANDSÆTTELSE VED FRAFLYTNING		
		Henlagt tidligere år	232.630	237
		Forbrug af henlæggelser (kto 117)	0	-9
		Henlagt indeværende år (kto 121)	167.032	5
		NORMALISTANDSÆTTELSE VED FRAFLYTNING I ALT	399.662	233
11	405	TAB VED LEJELEDIGHED OG FRAFLYTNINGER		
		Henlagt tidligere år	225.887	213
		Forbrug af henlæggelser (kto. 129)	-40.807	-49
		Forbrug af henlæggelser (kto. 130)	-9.462	0
		Henlagt indeværende år (kto 123)	62.800	62
		TAB VED LEJELEDIGHED OG FRAFLYTNINGER I ALT	238.418	226

Noter til balance

Note	Kontonr.	Specifikation	Regnskab	Regnskab
			2019	(1.000 kr.) 2018
12	406	ANDRE HENLÆGGELSER		
		Henlagt tidligere år - varmeafdelinger	22.854	24
		Forbrug af henlæggelser - varmeafdelinger	0	-6
		Årets henlæggelser - varmeafdelinger	5.120	5
		I alt henlæggelser - varmeafdelinger	27.974	23
		Henlagt til PPV-tilskudssager	50.099	0
		Forbrug af henlæggelser	0	3
		Henlagt indeværende år	0	47
		I alt henlæggelser til PPV - tilskudssager	50.099	50
		ANDRE HENLÆGGELSER I ALT	78.072	73
13	407	RESULTAT (OVERSKUD / - TAB)		
		Årets resultat	0	74
		Overført overskud	0	-74
		RESULTAT I ALT	0	0
14	423	Forudbetalt leje incl varme		
		Forudbetalt leje	1.637	9
		FORUDBETALT LEJE I ALT	1.637	9
15	425	Anden gæld		
		Rekvitioner (Forud)	0	3
		Kreditor	142.574	172
		Forudbetalt leje fraflyttere	3.417	36
		ANDEN GÆLD I ALT	145.991	212

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	441	454	484	406
Variable udgifter	116	402	174	187
Henlæggelser	490	334	540	408
Samlede ordinære udgifter	1.047	1.190	1.198	1.001
Ekstraordinære udgifter	34	1	0	10
Udgifter i alt	1.081	1.191	1.198	1.010
Årets resultat overført	0	74	0	0
Udgifter og årets resultat i alt	1.081	1.265	1.198	1.010
Indtægter				
Andre ordinære indtægter				
Lejeindtægter	1.063	1.157	1.198	1.007
Renter	10	5	0	3
Andre ordinære indtægter	3	47	0	0
Ordinære indtægter	1.076	1.210	1.198	1.010
Andre indtægter	5	55	0	0
Indtægter i alt	1.081	1.265	1.198	1.010

Balance

Specifikation	Regnskab 2019 (1.000 kr.)	Regnskab 2018 (1.000 kr.)
AKTIVER		
Tilgodehavende	187	324
Værdipapirer	2.053	2.063
Mellemregning med bygningsejer	733	627
Bankbeholdning	40	30
Aktiver i alt	3.012	3.044
PASSIVER		
Henlæggelser (afdelingens opsparing)	2.569	2.484
Resultat	0	0
Deposita	178	189
Kortfristet gæld	265	370
Passiver i alt (inkl. årets resultat)	3.012	3.044