

Best practice - kundeguide

Åbningsbalance

Unik System Design A/S

T +45 76 42 11 00
@ unik@unik.dk

Boulevarden 19E
7100 Vejle

Lersø Park Allé 101
2100 København

**UNIK
BOLIG**

Indhold

Åbningsposter – bogføres i Unik Bolig.....	2
01 Saldi pr. lejer for deposita og forudbetalt leje.....	2
02 Saldi pr. lejer for aconto forbrug (varme, vand mv.).....	2
03 Saldi pr. lejer på indvendig vedligeholdelse.....	2
04 Saldi pr. lejer på restancekontoen	3
05 Bogføring af åbningsposter i åbningsbalancen efter ovenstående.....	3
 Fra dataoverførsel til driftsstart	4

Åbningsposter – bogføres i Unik Bolig

Det er en god ide, hvis du inden opstart sikrer dig, at du har en bogføringskladde, der er designet til formålet:

Opret en finanskladde med bogføringstype. Tilføj kolonnerne *LejerFraDato* og *LejerTilDato* ved at markere den finanskladde, du lige har lavet og klikke på knappen *Tilpas*. I venstre kolonne vælger du mappen *Øvrige* og ud for *FraDatoLe* og *TilDatoLe* markerer du, at de skal vises som faste kolonner. Vælg *Vis kladde* og flyt de to kolonner hen foran *Tekst*.

Der er fem forhold, du skal tage hånd om ift. åbningsbalancen:

1. Saldi pr. lejer for deposita og forudbetalt leje
2. Saldi pr. lejer for aconto forbrug (varme, vand mv.)
3. Saldi pr. lejer på indvendig vedligeholdelse
4. Saldi pr. lejer på restancekontoen
5. Bogføring af åbningsposter i åbningsbalancen efter ovenstående

01 | Saldi pr. lejer for deposita og forudbetalt leje

I åbningsbalancen kan der være en saldo på deposita og forudbetalt leje, der svarer til de deposita/forudbetalt leje, der allerede er opkrævet på lejerne i ejendommen.

I Unik Smart-Opret oprettes saldi på deposita og forudbetalt leje. Disse bogføres på lejer pr. indflytningsdato. Den samlede saldo, bogført som deposita, skal afstemmes til saldoen i åbningsbalancen, ligeså på forudbetalt leje.

NB hvis du registrerer en fraflyttet lejer i Smart-Opret (for at kunne inkludere denne i forbrugsregnskaber og anvende aconto guiden fra starten), skal denne ikke påføres saldo for depositum/forudbetalt leje, da disse saldi allerede er afregnet.

Hvis den lejer, du registrerer, fortsat har en saldo på deposita/forudbetalt leje, som ikke er afregnet, skal denne registreres i Smart-Opret.

Vedrørende bankgaranti

Har du lejere på ejendommen, der har bankgaranti, skal disse bogføres i en bogføringskladde. De kan IKKE lægges ind via Smart-Opret.

Da bankgaranti ikke er en saldo, som lejer har indbetalt til udlejer, skal bankgarantien registreres "dobbelt", så saldoen i balancen nulstilles.

02 | Saldi pr. lejer for aconto forbrug (varme, vand mv.)

I åbningsbalancen kan der være en saldo på aconto forbrug, der svarer til de acontobeløb, der allerede er opkrævet på lejerne i ejendommen, som pr. driftsstart ikke er afregnet lejer.

NB Disse saldi oprettes ikke i Smart-Opret. Derfor skal de registreres pr. lejer i en bogføringskladde.

Du kan vælge at oprette fraflyttede lejere pr. driftsstart på de lejere, der mangler at blive afregnet aconto (vand, varme, el). Hvis de er oprettet, er det også her i denne kladde, at saldoen for fraflyttede lejere bogføres.

Hvis ikke de fraflyttede lejere er oprettet i Smart-Opret, skal du bogføre de fraflyttedes del af saldoen på aconto direkte på afregningskontoen med angivelse af, hvilken fraflyttet lejer saldoen vedrører. Derved kan man manuelt afregne de fraflyttede lejere, når aconto regnskabet foreligger.

03 | Saldi pr. lejer på indvendig vedligeholdelse

I åbningsbalancen kan der være en saldo på indvendig vedligeholdelse, der svarer til de indbetalte beløb, der allerede er opkrævet på lejerne i ejendommen, som pr. driftsstart ikke er brugt på indvendig vedligeholdelse. Disse saldi bør bogføres umiddelbart efter driftsstart.

Oprævnningen sker (privat boligudlejning) på oprævnningstype 11040. Hvis der er saldi på indvendig vedligeholdelse, skal der sættes en varslings op på lejermålet, der svarer til oprævnningen på 11040. Denne varslings skal laves på oprævnningstype 82020.

Saldoen i balancen, som for udlejer er en skyldig post pr. driftsstart, skal bogføres ind i Unik Bolig:

Linje	Status	Dato	Bilag	Bogtype	Fin.enh.	Konto	Streng	Type	Opkr.Type	Lejer Fra dato	Lejer Til dato	Tekst	Debet	Kredit	Modlin.enh.	Modkonto	Modtekst
1		31-10-2019	*	F Finans	912	82020	900-912-1	Indvendig..	82020			Indv. vedl. - åbning..	0,00	24.000,00			
2		31-10-2019	*	F Finans	912	82020	900-912-2	Indvendig..	82020			Indv. vedl. - åbning..	0,00	23.598,00			
3		31-10-2019	*	F Finans	912	99990						Udligning - indv. vedl.	47.598,00	0,00			

NB Du skal bruge en bogføringstype *Finans*. Bogføringskladden flytter sig ikke hen i alle felter automatisk, så du skal flytte dig hen i de rigtige felter med musen.

04 | Saldi pr. lejer på restancekontoen

I åbningsbalancen kan der være en saldo for restancer, der svarer til de opkrævede beløb, der ikke er indbetalt pr. driftsstart. Disse saldi bør bogføres umiddelbart efter driftsstart, da saldoen da er kendt, og skal bruges ifm. rykkerbreve, opkrævninger mv.

Saldoen i balancen, som for udlejer formentlig er et tilgodehavende pr. driftsstart, skal bogføres ind i Unik Bolig således:

Linje	Status	Dato	Bilag	Bogtype	Fin.enh.	Konto	Streng	Type	Opkr.Type	Lejer Fra dato	Lejer Til dato	Tekst	Debet	Kredit	Modlin.enh.	Modkonto	Modtekst
1		31-10-2019	*	L Lejer	912	71020	900-912-1-2	Restance	9971020			Restance pr. 31.10	1.417,28	0,00	912	99999	Restance p...
2		31-10-2019	*	L Lejer	912	71020	900-912-2-2	Restance	9971020			Restance pr. 31.10	4.654,00	0,00	912	99999	Restance p...

05 | Bogføring af åbningsposter i åbningsbalancen efter ovenstående

Alle poster i åbningsbalancen skal bogføres. Saldi, der allerede er bogført, jf. ovenfor, skal ved bogføring af åbningsbalancen, posteres på udligningskontoen 99990 / 99999.

Hvis driftsstart er midt i en årsregnskabsperiode, kan der være driftsposter for første del af regnskabsperioden, som skal bogføres. Bl.a. husleje og moderniseringer er lejerrelaterede poster. Det er et stort arbejde at lægge disse poster ind med lejerstreng på, så i praksis anbefaler vi oftest at lægge indtægter ind i åbningsbalancen "i klumper". Det er muligt at fjerne konto-anvendelse på kontiene, du lægger "klumperne" ind på, og påføre det efterfølgende. Alternativt lægger du posterne ind på konti oprettet til formålet – uden konto-anvendelse.

En anden alternativ mulighed er at bogføre resultatet af driften samlet pr. driftsstart.

Linje	Status	Dato	Blag	Bogftype	Fin.enh	Konto	Streng	Type	Opko Type	Lejer Fra dato	Lejer Til dato	Tekst	Debet	Kredit	Modfin.enh	Modkonto	Modtekst
1		31-10-2019	-	F Finans	912	99999						Resultat pr. 31-10-2019	0,00	201.273,20			
2		31-10-2019	-	F Finans	912	99999						Åbningsbalance (restance)	6.071,26	0,00			
3		31-10-2019	-	F Finans	912	71050						Åbningsbalance	6.326,00	0,00			
4		31-10-2019	-	F Finans	912	99990						Åbningsbalance (ac vand)	0,00	4.900,00			
5		31-10-2019	-	F Finans	912	99990						Åbningsbalance (ac varme)	0,00	6.300,00			
6		31-10-2019	-	F Finans	912	70510						Åbningsbalance	1.547.674,00	0,00			
7		31-10-2019	-	F Finans	912	81030						Åbningsbalance	0,00	1.000.000,00			
8		31-10-2019	-	F Finans	912	99990						Åbningsbalance (indv vedl.)	0,00	47.598,00			
9		31-10-2019	-	F Finans	912	99990						Åbningsbalance (deposita)	0,00	200.000,00			
10		31-10-2019	-	F Finans	912	99990						Åbningsbalance (forudb. leje)	0,00	100.000,00			

(Du skulle gerne kunne se sammenhængen til ovenstående allerede konterede åbningsposter ud fra dette).

Fra dataoverførsel til driftsstart

Perioden fra Smart-Opret overførsel til Unik Bolig og til driftsstart

Lejerne er nu lagt ind i Unik Bolig, som det forventes, at lejersammensætningen ser ud ved driftsstart. Der kan ske ændringer i perioden fra bogføring af ovenstående indtil driftsstart.

Fraflytning

Er en lejer oprettet i Unik, men vælger at opsige sit lejemål, noteres frigørelsesdato i fraflytningsguiden og brev på bekræftelse af opsigelse udsendes. Det anbefales, at flytteopgørelsen laves i Unik Bolig.

Vi er afhængig af, at registreringerne på lejer (opkrævninger, indbetalinger, tilbageholdelser, evt. istandsættelsesudgifter mv.), som er bogført i det gamle system, er noteret som restance / tilgodehavende på lejer i Unik Bolig. Derved kan vi trække restance og andre tilgodehavender fra lejers depositum og afregne korrekt i Unik Bolig.

Så vidt muligt afregnes efter driftsstart, da vi så har alle oplysninger i Unik Bolig.

Afregnes før driftsstart anbefaler vi at afregne i det gamle system. Da vil afregningen være afspejlet i åbningsbalancen.

Ønsker du at afregne før driftsstart, tilbageføres bogførte poster på fraflytter i Unik Bolig, da de ikke længere er en del af åbningsbalancen. Derefter vil kun eventuelt opkrævede acontobeløb stå tilbage på lejer og vente på afregning.

Det er så muligt at lave en fraflytning "uden økonomi", da afregningen sker før driftsstart og dermed ikke skal afregnes i Unik Bolig.

Indflytning

Skal en ny lejer registreres som indflytter i Unik Bolig i perioden fra Smart-Opret til driftsstart, anbefales at indflytningen foretages i Unik Bolig. Derved får du alle poster med på lejer fra starten. Indflytningen kan godt foretages før driftsstart.

I perioden frem til driftsstart er det vigtigt, at lejer bliver opkrævet med opkrævningsbreve, som udskrives, da NETS-opkrævninger ikke er igangsat (dette er kun relevant, hvis der er en længere periode fra Smart-Opret til driftsstart).

Er indflytter oprettet i det gamle system, skal poster på lejer i det gamle system tilføres i åbningsbalancen (både deposita, forudbetalt leje, aconto beløb, indvendig vedligeholdelse, evt. restance pr. driftsstart), se ovenfor.