

Iserit A/S

**Afdeling
190**

Årsrapport 2015

Regnskabsperiode 1. januar til 31. december 2015

INDHOLDSFORTEGNELSE	SIDE
AFDELINGSOPLYSNINGER	3
REGNSKABSPÅTEGNING	3
REVIEWPÅTEGNING	4
BERETNING FOR ÅRET 2015	5
ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS	6
RESULTATOPGØRELSE FOR 2015	8
BALANCE PR. 31 DECEMBER 2015	10
NOTER	11
SAMMENDRAG	15

Afdelingsdata

Bygningsejer Kommuneqarfik Sermersooq
Administrator Iserit A/S
Afdelingsnummer 190
Ibrugtagningsår 2011
Antal lejemål 72
Boligtype Fler-familiehuse

	01-01-2015	31-12-2015
Boligareal	6.220	6.220
Administrationsvederlagssats pr. lejemål		4.536

Afdelingen består af lejemål i: Pisissia, Nuuk.

Forsikring

Udgifter til bygningsforsikring kr. pr. m2 26,65

Revision

Deloitte, Statautoriseret Revisionspartnerselskab

Bestyrelsen er sammensat som følger

Hans Lars Møller formand
Henriette L. Boller bestyrelsesmedlem
Naujalisa Egede bestyrelsesmedlem
Ruth Due Hansen bestyrelsesmedlem
Peter Lars Møller suppleant

REGNSKABSPÅTEGNING

I henhold til landstingsforordning 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

Iserit A/S


Torben Kortegaard

Direktør

Den uafhængige revisors erklæring

Til bygningssejer i boligafdeling 190

Vi har udført review af årsrapporten for boligafdeling 190 for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015. Årsrapporten aflægges efter Hjemmestyrets bekendtgørelse nr. 12 af 23. april 2008 om udlejning af ejendomme til beboelse.

Administrators ansvar for årsrapporten

Administrators ledelse har ansvaret for udarbejdelse af en årsrapport, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med Hjemmestyrets bekendtgørelse nr. 12 af 23. april 2008 om udlejning af ejendomme til beboelse. Administrators ledelse har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som administrators ledelse anser for nødvendig for at udarbejde en årsrapport uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsrapporten. Vi har udført vores review i overensstemmelse med den internationale standard vedrørende opgaver om review af historiske regnskaber og yderligere krav ifølge grønlandsk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi udtrykker en konklusion om, hvorvidt vi er blevet bekendt med forhold, der giver os grund til at mene, at årsrapporten som helhed ikke i alle henseender er udarbejdet i overensstemmelse med den relevante regnskabsmæssige begrebsramme. Dette kræver også, at vi overholder etiske krav.

Et review af et regnskab udført efter den internationale standard vedrørende opgaver om review af historiske regnskaber er en erklæringsopgave med begrænset sikkerhed. Revisor udfører handlinger, der primært består af forespørgsler til administrators ledelse og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden samt anvendelse af analytiske handlinger og vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af de handlinger, der udføres ved et review, er betydeligt mindre end ved en revision udført efter de internationale standarder om revision. Vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsrapporten.

Konklusion

Ved det udførte review er vi ikke blevet bekendt med forhold, der giver os anledning til at mene, at årsrapporten ikke giver et retvisende billede af boligafdelingens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af boligafdelingens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med Hjemmestyrets bekendtgørelse nr. 12 af af 23 april 2008 om udlejning af ejendomme til beboelse.

Supplerende oplysning vedrørende forståelse af reviewet

Boligafdelingen har medtaget godkendte budgettal som sammenligningstal i overensstemmelse med krav til regnskabsaflæggelse for hjemmestyrets og kommuners udlejningsejendomme i Hjemmestyrets bekendtgørelse nr. 12 af 23. april 2008 om udlejning af ejendomme til beboelse. Budgetterne har ikke været underlagt review.

Nuuk, den 11. marts 2016


Deloitte
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Peter A. Wistoft
Statsautoriseret revisor

BERETNING FOR ÅRET 2015

Boligafdelingen har et overskud på 173 tus. kr. en positiv mellemregning på 2322 tus.kr. Afdelingens henlæggelser (formue) er på 858 tus. kr.

Årets resultat svarer til 5,1 % af årets husleje.

Lejeindtægten ligger i år 2015 på kr. 543 pr. m².

Lejeindtægten er faldet med 0 t.kr. i forhold til sidste år.

Afdelingens udgifter i året fordeler sig således: Kapitalafkast til bygningsejer: 43,3%, offentlig og andre faste udgifter: 12,4%, afdelingens energiforbrug 7,6%, adm.bidrag og revision 10,3%, variable udgifter, herunder ejendomsservice og snerydning: 5%, almindelig vedligeholdelse 5,3%, diverse udgifter, herunder tilskud til afdelingsbestyrelser 0,5%, samt henlæggelser til planlagt periodisk vedligeholdelse, fraflytning m.v. 12,6%. Andre poster: 2,6 % af udgifterne.

Pr. 31.12.2015 består afdelingen af 72 lejemål, svarende til 6220 m².

Resultatet er påvirket negativt af at det har være nødvendigt at øge hensættelsen til tab med 82 tus.kr. Der i løbet af året udskrevet 81 rykkerskrivelser og foretaget 2 udsættelser.

Der har været 6 indflytninger i afdelingen og 6 fraflytninger.

Udgifterne til tomme boliger er 16 tus.kr. Det er en stigning på 12 tus.kr. i forhold til sidste år.

Der er igangsat arbejder på i alt 713 tus. kr., hvilket er 431 tus. kr. mere end budgetteret.

Der er henlagt fuldt ud til periodisk planlagt vedligeholdelse, normalinstandsættelse samt tab ved fraflytning og lejeledighed.

Den samlede henlæggelse udgør i alt 410 tus.kr.

Boligafdelingen modtager for året 2015 en forrentning af mellemregningen på i alt 1,5%, i alt 24 tus.kr.

Med et overskud og en formue må afdelingens økonomi vurderes som udmærket

Der er ikke i øvrigt indtruffet begivenheder efter balancedagen, som kan påvirke bedømmelsen af årsrapporten.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

1. Generelt

Sammenligningstal for 2014 svarer til det aflagte regnskab for år 2014. Sammenligningstallene tilpasses ikke i forbindelse med til- og afgang af lejemål.

2. Indtægter

Indtægter består hovedsagligt af huslejeopkrævninger, renteindtægter i den fælles kapitalforvaltning og erstatninger fra 3. part. Indtægter videreføres i den periode, som indtægten vedrører.

3. Udgifter

Udgifter opdeles i offentlige og andre faste udgifter, variable udgifter, henlæggelser samt ekstraordinære udgifter.

4. Kapitalafkast

Der opkræves i henhold til lovgivning om lejberegning, et kapitalafkast via huslejen til bygningsejer.

5. Administration

Administrator har med bygningsejer aftalt et vederlag i 2015 på kr. 4536 pr. lejemål. Derudover dækker posten omkostninger til revisor som er hensat for året i henhold til prisoverslag fra revisor.

6. Forsikringer

Bygningsejer tegner bygningsbrandsforsikring på ejendommen og afregner forud primo hvert år. Lejerne i boligafdelingen skal selv sørge for at tegne indboforsikring, hvis lejer ønsker at sikre sit indbo i tilfælde af tyveri, brand-, storm-, vandskade o.l.

7. Renovation

Kommunen foretager dag- og natrenovation for flerfamiliehuse.

8. EL

Afdelingens el-forbrug vedrører hovedsagligt fælles og udenomsarealer samt vandafledningsforsyning

9. Fremmede tjeneste- og servicemedarbejderydelser

Vedligehold samt renhold af boligafdelingens udenom- og fællesarealer foretages af 3. part i henhold til fortagen udlicitering.

10. Almindelig vedligehold

Almindelig vedligehold vedrører den løbende reparation og vedligehold samt udbedringsarbejder, som ikke er forudset, og dermed ej heller er planlagt.

11. Korrektion vedrørende tidligere år

Korrektion vedrørende tidligere år omfatter omkostninger og indtægter vedrørende tidligere år.

12. Tilgodehavender og kortfristet gæld

Huslejerestancer, herunder tilgodehavende deposita medtages med de samlede tilgodehavender. Hensættelse til imødegåelse af tab opføres herefter under aktiverne, som et fradrag under tilgodehavender. Hensættelse til tab er baseret på en beregning der tager udgangspunkt i restancer, der overstiger 1 måneds husleje for aktuelle lejere samt 94% af fraflyttede lejeres restancer.

Depositata er opført som en gæld til lejer og er beregnet med udgangspunkt i, at der indbetales 3 måneders leje. Depositallån er taget ind under tilgodehavender og er beregnet for de lejere, der er indflyttet i regnskabsåret og som er registreret med en afdragsaftale.

13. Henlæggelser

Der foretages 1 gang årligt en registrering af bygningernes vedligeholdelsesmæssige stand. Hvert enkelt lejemål tilstræbes gennemgået tilsvarende hvert 3. år. På dette grundlag udarbejdes og gennemføres en planlagt og periodisk vedligeholdelsesplan over 20 år og finansieringen sker via midler, der er henlagt via huslejeopkrævningen.

Boligafdeling 190

Derudover henlægges der til boligafdelingens gradvise overtagelse af normalvedligehold ved fraflytning, samt til omkostninger til dækning af tab i forbindelse med fraflytning

14. Resultatdisponering

Udlejer disponerer årets resultat. Overskud kan modregnes i tidligere års underskud eller overføres til henlæggelserne. Underskud kan afvikles over 12 eller maksimalt 24 måneder. I situationer hvor der er tale om nødlidende afdelinger, vil en økonomisk redningsplan for en boligafdeling, der lider under store akkumulerede underskud, typisk strække denne periode udover de anførte 2 år.

Resultatopgørelse					
Kontonr	Note	Specifikation	Regnskab 01-01-15 31-12-15	Regnskab 01-01-14 31-12-14 (1.000 kr.)	Budget 01-01-15 31-12-15 (1.000 kr.)
		Udgifter			
		Ordinære udgifter			
		Offentlige og andre faste udgifter			
101		Kapitalafkast	1.399.584	1.400	1.400
107		Vandafgift	0	0	0
109		Renovation	235.574	116	110
110		Forsikringer	165.791	149	149
111		Afdelingens energiforbrug	245.622	254	340
112		Administration	334.176	334	334
		Offentlige og andre faste udgifter i alt	2.380.747	2.252	2.333
		Variable udgifter			
114		Ejendomsfunktionærydelser	62.860	45	50
114	1	Fremmede tjenesteydelser	99.418	254	278
115	2	Almindelig vedligeholdelse	171.543	141	155
116	3	Planlagt vedligeholdelse	0	0	0
117	4	Normalstandsættelse ved fraflytning	0	0	0
118		Særlige aktiviteter i alt	0	0	0
119		Diverse udgifter	23.411	14	161
		Variable udgifter i alt	357.231	455	644
		Henlæggelser			
120		Plan./periodisk vedl./fornyelse	350.000	350	350
121		Normalstandsættelse ved fraflytning	30.000	30	30
123		Henlagt til tab ved fraflytning	30.000	30	30
126		Afskrivning på forbedringsarbejder	0	0	0
124.8		Henlæggelser i alt	410.000	410	410
		Samlede ordinære udgifter	3.147.979	3.117	3.387

Resultatopgørelse					
Kontonr	Note	Specifikation	Regnskab 01-01-15 31-12-15	Regnskab 01-01-14 31-12-14 (1.000 kr.)	Budget 01-01-15 31-12-15 (1.000 kr.)
		Ekstraordinære udgifter			
129	5	Tab ved lejeledighed	0	0	0
130		1. Tab ved fraflytninger	0		0
		2. Heraf dækker henlæggelser	0	0	0
131		Renter	0	0	0
133		Afvikling af drifts- og likviditetsunderskud	0	0	0
133		Hensat tab debitorer	82.309	25	5
134		Korrektion vedr. tidligere år	0	0	0
136		Tilskud til afdelingsbestyrelser mm	0	0	0
137		Ekstraordinære udgifter i alt	82.309	25	5
139		Udgifter i alt	3.230.288	3.142	3.392
140		Årets resultat overført	172.981	259	0
220		Udgifter og årets resultat i alt	3.403.268	3.401	3.392
		Indtægter			
		Andre ordinære indtægter			
201	6	Lejeindtægter	3.378.960	3.379	3.379
202		Renter	24.308	22	13
203.9	7	Andre ordinære indtægter	0	0	0
		Andre indtægter			
204		Driftssikring og løbende særlig driftsstøtte	0	0	0
206		Korrektion vedr. tidligere år	0	0	0
206		Reg.debitorhensættelse m.m.	0	0	0
207		Andre ekstraordinære indtægter	0	0	0
208		Andre indtægter i alt	0	0	0
209		Indtægter i alt	3.403.268	3.401	3.392

Balance				
Kontonr	Note	Specifikation	Regnskab 31-12-15	Regnskab 31-12-14 (1.000 kr.)
AKTIVER				
		Tilgodehavende		
303		Forbedringer	0	0
305	8	1. Leje inkl. varme	19.193	34
		2. Deposita lån	17.857	27
		3. Varmeudgift	0	0
		4. Vandudgift	0	5
		5. Periodeafgrænsningsposter	0	0
		6. Beboerregninger	0	0
		7. Diverse tilgodehavender	0	0
		Tilgodehavende i alt	37.050	67
307		Mellemregning med boligadministrator	2.322.111	2.262
307		Forsikringsager	26.466	0
309		OMSÆTNINGSAKTIVER IALT	2.385.626	2.329
310		Aktiver i alt	2.385.626	2.329
PASSIVER				
Henlæggelser (afdelingens opsparing)				
401	9	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	705.233	702
402	10	Normalistandsættelse ved fraflytning	77.527	69
405	11	Tab ved lejeledighed og fraflytninger	74.950	61
406		Andre henlæggelser	0	
		Henlæggelser i alt	857.709	832
407	12	Underskud	0	0
		Henlæggelser - underskud	857.709	832
Langfristet gæld				
414		Deposita	757.623	773
417		Langfristet gæld i alt	757.623	773
Kortfristet gæld				
419		Aconto varmebidrag	0	0
419		Aconto vandbidrag	0	0
423	12	Forudbetalt leje	27.441	19
307		Mellemregning med boligadministrator	0	0
425	13	Anden gæld	742.853	705
426		Kortfristet gæld i alt	770.294	724
430		Passiver i alt (inkl. årets resultat)	2.385.626	2.329

Noter til resultatopgørelsen					
Note	Kontonr.	Specifikation	Regnskab 01-01-15 31-12-15	Regnskab 01-01-14 31-12-14 (1.000 kr.)	Budget 01-01-15 31-12-15 (1.000 kr.)
1	114	FREMMEDE TJENESTEYDELSER			
		Leje af viceværtslokale	0	0	0
		Trappevask	53.000	208	0
		Snerydning	43.400	43	275
		Leje af materiel til renholdelse/rydning	0	0	0
		Maskiner	0	0	0
		Snekastere	0	0	0
		Værktøj	0	0	0
		Brændstof maskiner	0	0	0
		Rengøringsartikler	0	0	0
		Skorstensfejning	0	0	0
		Vagtordning	3.018	3	3
		FREMMED TJENESTEYDELSER IALT	99.418	254	278
2	115	ALMINDELIG VEDLIGEHOLDELSE			
		Terræn	0	0	0
		Hovedstandsættelse	0	0	0
		Primære bygningsdele	4.210	0	10
		Kompletterende bygningsdele	57.264	63	20
		Overflader	0	5	20
		VVS-anlæg	68.179	42	40
		EI-anlæg og mekaniske anlæg	34.260	27	40
		Inventar	2.830	1	15
		Øvrige dele	4.800	3	10
		ALMINDELIG VEDLIGEHOLDELSE IALT	171.543	141	155
3	116	PLANL. OG PERIODISK VEDLIGEHOLDELSE			
		PPV-Terræn	0	0	0
		PPV-Primære bygningsdele	0	17	0
		PPV-Kompletterende bygningsdele	307.099	141	0
		PPV-Overflader	12.800	5	5
		PPV-VVS-anlæg	74.515	85	0
		PPV-EI-anlæg og mekaniske anlæg	92.640	74	0
		PPV-Inventar	560	31	0
		PPV-Øvrige dele	31.822	20	92
			519.437	373	97
		Heraf dækkes ved henlæggelser	-519.437	-373	-97
		EJ DÆKKET AF HENLÆGGELSER IALT	0		

Noter til resultatopgørelsen					
Note	Kontonr.	Specifikation	Regnskab 01-01-15 31-12-15	Regnskab 01-01-14 31-12-14 (1.000 kr.)	Budget 01-01-15 31-12-15 (1.000 kr.)
4	117	NORMALISTANDSÆTTELSE. VED FRAFLYTNING			
		Normal istandsættelse ved fraflytning	21.850	10	30
		Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	-21.850	-10	-30
		Heraf dækkes af lejers andel af istandsættelse	0	0	0
		NORMALISTANDS. V/ FRAFLYTN. IALT	0	0	0
5	129	TAB VED LEJELEDIGHED			
		Varmetab - tomme lejligheder	0	1	0
		Lejetab - tomme lejligheder	2.951	0	7
		Lejetab - særlige lejemål	0	0	0
		Vandafgift - tomme lejligheder	9.909	1	0
		EI - tomme lejligheder	2.782	1	1
		Heraf dækket af henlæggelser	-15.643	-4	-8
		Hensat til tab på debitorer	0	0	0
		TAB VED LEJELEDIGHED IALT	0	0	0
6	201	LEJEINDTÆGTER			
		Leje (excl. Kapitalafkast og adm. bidrag)-(lejeart 10)	1.652.784	1.653	3.379
		Kapitalafgift (lejeart 10)	1.399.584	1.400	0
		Administrationsbidrag (lejeart 11)	326.592	327	0
		Leje - særlige lejemål	0	0	0
		Boligbidrag	0	0	0
		Differencebetaling	0	0	0
		Særlig lejeforhøjelse i forbedrede lejemål	0	0	0
		LEJEINDTÆGTER I ALT	3.378.960	3.379	3.379
7	203	ANDRE ORDINÆRE INDTÆGTER			
		Tilskud	0	0	0
		Elbidrag	0	0	0
		Drift af møde- og selskabslokaler	0	0	0
		Særligt varmebidrag	0	0	0
		Underbringelser	0	0	0
		Indtægt/udgift forsikring	0	0	0
		Modtagne erstatninger	0	0	0
		Diverse	0	0	0
		ANDRE ORDINÆRE INDTÆGTER IALT	0	0	0

Noter til balance				
Note	Kontonr.	Specifikation	Regnskab 31-12-15	Regnskab 31-12-14 (1.000 kr.)
8	305	LEJE INCL. VARME		
		Tilgodehavende hos lejere	16.785	25
		Tilgodehavende indflyttere	0	7
		Tilgodehavende fraflyttere	126.299	44
		Hensættelse til tab på lejertilgodehavende	-123.891	-42
		Betalingsaftaler og øvrige debitorer	0	0
		Leje af festlokale	0	0
		Råderet	0	0
		LEJE INCL. VARME IALT	19.193	34

HENLÆGGELSER

9	401	PLANLAGT OG PERIODISK VEDL. OG FORNYELSE		
		Henlagt tidligere år	701.689	465
		Forbrug af henlæggelser (kto 116.900)	-519.437	-373
		Henlagt indeværende år (kto 120.110)	350.000	350
		Overført overskud	172.981	259
		SALDO ULTIMO	705.233	702

10	402	ISTANDSÆTTELSE VED FRAFLYTNING (A-ORDN)		
		Henlagt tidligere år	69.376	50
		Forbrug af henlæggelser (kto 117.020)	-21.850	-10
		Henlagt indeværende år (kto 121.110)	30.000	30
		Overført overskud	0	0
		SALDO ULTIMO	77.527	69

11	405	TAB VED LEJELEDIGHED OG FRAFLYTNINGER		
		Henlagt tidligere år	60.592	34
		Reg. til primo, hensættelser til tab	0	0
		Forbrug af henlæggelser (kto. 129.120)	-15.643	-4
		Forbrug af henlæggelser (kto. 130.120)	0	0
		Henlagt indeværende år (kto 123.110)	30.000	30
		Overført overskud	0	0
		SALDO ULTIMO	74.950	61

Noter til balance				
Note	Kontonr.	Specifikation	Regnskab 31-12-15	Regnskab 31-12-14 (1.000 kr.)
12	423	Forudbetalt leje incl varme		
		Forudbetalt leje iflg. lejekontrakt	0	0
		Forudbetalt leje	27.441	19
		Forudbetalt leje indflyttere	0	0
		Ikke-afregnede fraflyttere	0	0
		FORUDBETALT LEJE I ALT	27.441	19
13	425	Anden gæld		
		Kontant afregning - overdragelse	0	0
		Rekvitioner (Forud)	17.600	13
		Kreditor (samlekonto)	66.746	79
		Vandregnskaber-hensættelser	0	0
		Depositum - festlokaler	0	0
		Ikke-afregnet boligsikring	22.952	23
		Ikke-afregnet kapitalafkast	583.160	583
		Diverse kreditorer	52.395	7
		Afsluttede varmeregnskaber	0	0
		Modregning Forbrugsafgr. Nuv. lejere	0	0
		Ikke-afregnede fraflyttere	0	0
		Periodeafgrænsningsposter	0	0
		ANDEN GÆLD I ALT	742.853	705

Resultatopgørelse			
Specifikation	Regnskab 2015 (1.000 kr.)	Regnskab 2014 (1.000 kr.)	Budget 2015 (1.000 kr.)
Udgifter			
Ordinære udgifter			
Offentlige og andre faste udgifter	2.381	2.252	2.333
Variable udgifter	357	455	644
Henlæggelser	410	410	410
Samlede ordinære udgifter	3.148	3.117	3.387
Ekstraordinære udgifter	82	25	5
Udgifter i alt	3.230	3.142	3.392
Årets resultat overført	173	259	0
Udgifter og årets resultat i alt	3.403	3.401	3.392
Indtægter			
Andre ordinære indtægter			
Lejeindtægter	3.379	3.379	3.379
Renter	24	22	13
Andre ordinære indtægter	0	0	0
Ordinære indtægter	3.403	3.401	3.392
Andre indtægter	0	0	0
Indtægter i alt	3.403	3.401	3.392

Balance

Specifikation	Regnskab 2015 (1.000 kr.)
AKTIVER	
Forbedringer	0
Tilgodehavende	64
Mellemregning med boligadministrator	2.322
Aktiver i alt	2.386
PASSIVER	
Henlæggelser (afdelingens opsparing)	858
Underskud	0
Deposita	758
Mellemregning med boligadministrator	0
Forudbetalt leje	0
Kortfristet gæld	770
Passiver i alt (inkl. årets resultat)	2.386