

Iserit A/S

**Afdeling
164**

Årsrapport 2014

Regnskabsperiode 1. januar til 31. december 2014

INDHOLDSFORTEGNELSE	SIDE
AFDELINGSOPLYSNINGER	3
REGNSKABSPÅTEGNING	3
REVIEWPÅTEGNING	4
BERETNING FOR ÅRET 2014	5
ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS	6
RESULTATOPGØRELSE FOR 2014	8
BALANCE PR. 31 DECEMBER 2014	10
NOTER	11
SAMMENDRAG	15

Afdelingsdata

Bygningsejer Kommuneqarfik Sermersooq
Administrator Iserit A/S
Afdelingsnummer 164
Ibrugtagningsår 1962-1964
Antal lejemål 108
Boligtype Fler-familiehuse

	<u>01-01-2014</u>	<u>31-12-2014</u>
Boligareal	10.976	6.367
Administrationsvederlagssats pr. lejemål		4.536

Afdelingen består af lejemål i: Tuujuk/Lille Slette, Nuuk

Forsikring

Udgifter til bygningsforsikring kr. pr. m2 24,00

Revision

Deloitte, Statautoriseret Revisionspartnerselskab

Boligafdelingen har ingen bestyrelse

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 bygningsejer i boligafdeling 164

Vi har udført review af årsrapporten for boligafdeling 164 for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2014. 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 2014 samt af resultatet af boligafdelingens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2014 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 25. februar 2015


Deloitte
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Peter A. Wistoft
Statsautoriseret revisor

BERETNING FOR ÅRET 2014

Boligafdelingen har et balanceresultat på 0 tus.kr. en positiv mellemregning på 405 tus.kr. Afdelingens henlæggelser (formue) er på 628 tus. kr.

Årets resultat svarer til 0 % af årets husleje.
Lejeindtægten ligger i år 2014 på kr. 735 pr. m2.
Lejeindtægten er faldet med 967 t.kr. i forhold til sidste år.

Afdelingens udgifter i året fordeler sig således: Kapitalafkast til bygningsejer: 15,4%, offentlig og andre faste udgifter: 7,5%, afdelingens energiforbrug 2,1%, adm.bidrag og revision 11,6%, variable udgifter, herunder ejendomsservice og snerydning: 12,1%, almindelig vedligeholdelse 16%, diverse udgifter, herunder tilskud til afdelingsbestyrelser 0%, samt henlæggelser til planlagt periodisk vedligeholdelse, fraflytning m.v. 1,3%. Andre poster: 33,7 % af udgifterne.

Pr. 31.12.2014 består afdelingen af 108 lejemål, svarende til 6366,7 m2.

Resultatet er påvirket positivt af at det har været muligt at reducere hensættelsen til tab med 51 tus.kr. Der i løbet af året udskrivet 309 rykkerskrivelser og foretaget 0 udsættelser.

Der har været 14 indflytninger i afdelingen og 67 fraflytninger.
Udgifterne til tomme boliger er 2188 tus.kr. Det er en stigning på 690 tus.kr. i forhold til sidste år

Der er igangsat arbejder på i alt 1808 tus. kr., hvilket er 821 tus.kr.mindre end budgetteret.

Grundet den dårlige økonomi har det ikke været muligt at henlægge fuldt ud til periodisk planlagt vedligeholdelse, normalstandsættelse samt tab ved fraflytning og lejeledighed
Den samlede henlæggelse udgør i alt 85 tus.kr.

Boligafdelingen modtager for året 2014 en forrentning af mellemregningen på i alt 1,5%, i alt 16 tus.kr.

Kommunen giver fortsat et tilsagn om underskudsdekning på op til 1,398 mio. kr. I år er behovet for tilskud fra kommunen på i alt 1.398 tus. kr.

Huslejen er uændret i 2015 .

Bygningerne i boligafdelinger skal nedrives. Nedrivningen starter i 2012 og forventes afsluttet i 2019.

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

1. Generelt

Sammenligningstal for 2013 svarer til det aflagte regnskab for år 2013. 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 legeberegning, et kapitalafkast via huslejen til bygningsejer.

5. Administration

Administrator har med bygningsejer aftalt et vederlag i 2014 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 164

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 01-01-14 31-12-14	Regnskab 01-01-13 31-12-13	Budget 01-01-14 31-12-14
		Udgifter			
		Ordinære udgifter			
		Offentlige og andre faste udgifter			
101		Kapitalafkast	989.211	1.190	1.194
107		Vandafgift	0	0	0
109		Renovation	219.113	140	158
110		Forsikringer	263.235	174	176
111		Afdelingens energiforbrug	138.049	159	195
112		Administration	749.097	909	911
		Offentlige og andre faste udgifter i alt	2.358.705	2.572	2.634
		Variable udgifter			
114		Ejendomsfunktionærydelser	611.425	700	651
114	1	Fremmede tjenesteydelser	164.788	180	184
115	2	Almindelig vedligeholdelse	1.025.977	1.667	2.015
116	3	Planlagt vedligeholdelse	0	0	0
117	4	Normalistandsættelse ved fraflytning	0	0	0
118		Særlige aktiviteter i alt	0	0	0
119		Diverse udgifter	218.979	19	315
		Variable udgifter i alt	2.021.170	2.567	3.165
		Henlæggelser			
120		Plan./periodisk vedl./fornyelse	-214.950	111	0
121		Normalistandsættelse ved fraflytning	0	100	0
123		Henlagt til tab ved fraflytning	300.000	50	300
126		Afskrivning på forbedringsarbejder	0	0	0
124.8		Henlæggelser i alt	85.050	261	300
		Samlede ordinære udgifter	4.464.924	5.399	6.099

Resultatopgørelse					
Kontonr	Note	Specifikation	Regnskab 01-01-14 31-12-14	Regnskab 01-01-13 31-12-13	Budget 01-01-14 31-12-14
		Ekstraordinære udgifter			
129	5	Tab ved lejeledighed	1.934.299	1.465	0
130		1. Tab ved fraflytninger	46.418		
		2. Heraf dækker henlæggelser	-46.418	0	0
131		Renter	0	0	0
133		Afvikling af drifts- og likviditetsunderskud	0	0	0
133		Hensat tab debitorer	0	0	0
134		Korrektion vedr. tidligere år	0	0	0
135		Godtgørelse til fraflyttede lejere	10.600	51	0
136		Tilskud til afdelingsbestyrelser mm	0	0	0
137		Ekstraordinære udgifter i alt	1.944.899	1.516	0
139		Udgifter i alt	6.409.823	6.915	6.099
140		Årets resultat overført	0	0	0
220		Udgifter og årets resultat i alt	6.409.823	6.915	6.099
		Indtægter			
		Andre ordinære indtægter			
201	6	Lejeindtægter	4.677.012	5.644	5.674
202		Renter	16.037	36	35
203.9	7	Andre ordinære indtægter	1.665.842	1.194	391
		Andre indtægter			
204		Driftssikring og løbende særlig driftsstøtte	0	0	0
206		Korrektion vedr. tidligere år	0	0	0
206		Reg.debitorhensættelse m.m.	50.931	40	0
207		Andre ekstraordinære indtægter	0	0	0
208		Andre indtægter i alt	50.931	40	0
209		Indtægter i alt	6.409.823	6.915	6.099

Balance				
Kontonr	Note	Specifikation	Regnskab 31-12-14	Regnskab 31-12-13 (1.000 kr.)
AKTIVER				
Tilgodehavende				
305	8	1. Leje inkl. varme	101.393	117
		2. Deposita lån	10.572	3
		3. Varmeudgift	2.681.747	3.112
		4. Vandudgift	321.023	390
		5. Periodeafgrænsningsposter	0	13
		7. Beboerregninger	0	0
		8. Diverse tilgodehavender	1.398.252	1.190
		Tilgodehavende i alt	4.512.987	4.825
307		Mellemregning med boligadministrator	404.675	2.449
307		Forsikringsager	0	0
309		OMSÆTNINGSAKTIVER IALT	4.917.661	7.274
310		Aktiver i alt	4.917.661	7.274
PASSIVER				
Henlæggelser (afdelingens opsparing)				
401	9	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	86.358	982
402	10	Normalistandsættelse ved fraflytning	542.017	644
405	11	Tab ved lejeledighed og fraflytninger	0	0
406		Andre henlæggelser	0	0
		Henlæggelser i alt	628.375	1.626
407	12	Underskud	0	0
		Henlæggelser - underskud	628.375	1.626
Langfristet gæld				
414		Deposita	506.364	699
417		Langfristet gæld i alt	506.364	699
Kortfristet gæld				
418		Mellemregning med boligadministrator	0	0
419		Aconto varmebidrag	2.594.875	3.127
419		Aconto vandbidrag	533.700	658
423	13	Forudbetalt leje	60.622	169
425	14	Anden gæld	593.726	996
426		Kortfristet gæld i alt	3.782.922	4.949
430		Passiver i alt (inkl. årets resultat)	4.917.661	7.274

Noter til resultatopgørelsen					
Note	Kontonr.	Specifikation	Regnskab 01-01-14 31-12-14	Regnskab 01-01-13 31-12-13 (1.000 kr.)	Budget 01-01-14 31-12-14 (1.000 kr.)
1	114	FREMMEDE TJENESTEYDELSER			
		Leje af viceværtslokale	0	0	0
		Trappevask	0	0	0
		Snerydning	156.285	171	184
		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	8.503	9	0
		FREMMEDE TJENESTEYDELSER IALT	164.788	180	184
2	115	ALMINDELIG VEDLIGEHOLDELSE			
		Terræn	0	0	0
		Hovedstandsættelse	0	0	0
		Primære bygningsdele	27.925	57	25
		Kompletterende bygningsdele	273.917	793	570
		Overflader	57.912	404	250
		VVS-anlæg	273.078	231	360
		EI-anlæg og mekaniske anlæg	92.970	177	0
		Inventar	22.100	58	120
		Øvrige dele	278.075	-52	690
		ALMINDELIG VEDLIGEHOLDELSE IALT	1.025.977	1.667	2.015
3	116	PLANL. OG PERIODISK VEDLIGEHOLDELSE			
		PPV-Terræn	0	0	0
		PPV-Primære bygningsdele	7.965	0	0
		PPV-Kompletterende bygningsdele	479.706	6	0
		PPV-Overflader	0	13	0
		PPV-VVS-anlæg	130.194	1	0
		PPV-EI-anlæg og mekaniske anlæg	10.125	2	0
		PPV-Inventar	10.070	0	0
		PPV-Øvrige dele	42.161	1	515
			680.222	24	515
		Heraf dækkes ved henlæggelser	-680.222	-24	-515
		EJ DÆKKET AF HENLÆGGELSER IALT	0	0	0

Noter til resultatopgørelsen					
Note	Kontonr.	Specifikation	Regnskab 01-01-14 31-12-14	Regnskab 01-01-13 31-12-13 (1.000 kr.)	Budget 01-01-14 31-12-14 (1.000 kr.)
4	117	NORMALISTANDSÆTTELSE. VED FRAFLYTNING			
		Normal istandsættelse ved fraflytning	102.243	16	0
		Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	-102.243	-16	100
		Heraf dækkes af lejers andel af istandsættelse	0	0	-100
					0
		NORMALISTANDS. V/ FRAFLYTN. IALT	0	0	0
5	129	TAB VED LEJELEDIGHED			
		Varmetab - tomme lejligheder	0	150	0
		Lejetab - tomme lejligheder	2.176.466	1.342	1.000
		Lejetab - særlige lejemål	0	0	0
		Vandafgift - tomme lejligheder	0	0	0
		EI - tomme lejligheder	11.415	6	20
		Heraf dækket af henlæggelser	-253.582	-33	-1.020
		Hensat til tab på debitorer	0	0	0
		TAB VED LEJELEDIGHED IALT	1.934.299	1.465	0
6	201	LEJEINDTÆGTER			
		Leje (excl. Kapitalafkast og adm. bidrag)-(lejeart 1	2.905.271	3.506	5.615
		Kapitalafgift (lejeart 10)	989.211	1.190	0
		Administrationsbidrag (lejeart 11)	741.722	902	0
		Leje - særlige lejemål	40.809	46	59
		Boligbidrag	0	0	0
		Differencebetaling	0	0	0
		Særlig lejeforhøjelse i forbedrede lejemål	0	0	0
		LEJEINDTÆGTER I ALT	4.677.012	5.644	5.674
7	203	ANDRE ORDINÆRE IND TÆGTER			
		Tilskud	1.398.252	1.190	391
		Elbidrag	0	0	0
		Drift af møde- og selskabslokaler	0	4	0
		Særligt varmebidrag	0	0	0
		Underbringelser	0	0	0
		Indtægt/udgift forsikring	0	0	0
		Modtagne erstatninger	0	0	0
		Diverse	267.590	0	0
		ANDRE ORDINÆRE IND TÆGTER IALT	1.665.842	1.194	391

Noter til balance				
Note	Kontonr.	Specifikation	Regnskab 31-12-14	Regnskab 31-12-13 (1.000 kr.)
8	305	LEJE INCL. VARME		
		Tilgodehavende hos lejere	54.977	59
		Tilgodehavende indflyttere	33.847	37
		Tilgodehavende fraflyttere	934.243	994
		Hensættelse til tab på lejertilgodehavende	-921.674	-973
		Betalingsaftaler og øvrige debitorer	0	0
		Leje af festlokale	0	0
		Råderet	0	0
		LEJE INCL. VARME IALT	101.393	117

HENLÆGGELSER

9	401	PLANLAGT OG PERIODISK VEDL. OG FORNYELSE		
		Henlagt tidligere år	981.530	895
		Forbrug af henlæggelser (kto 116.900)	-680.222	-24
		Henlagt indeværende år (kto 120.110)	-214.950	111
		Overført overskud	0	0
		SALDO ULTIMO	86.358	982

10	402	ISTANDSÆTTELSE VED FRAFLYTNING (A-ORDN)		
		Henlagt tidligere år	644.261	560
		Forbrug af henlæggelser (kto 117.020)	-102.243	-16
		Henlagt indeværende år (kto 121.110)	0	100
		Overført overskud	0	0
		SALDO ULTIMO	542.017	644

11	405	TAB VED LEJELEDIGHED OG FRAFLYTNINGER		
		Henlagt tidligere år	0	0
		Reg. til primo, hensættelser til tab	0	0
		Forbrug af henlæggelser (kto. 129.120)	-253.582	-33
		Forbrug af henlæggelser (kto. 130.120)	-46.418	-17
		Henlagt indeværende år (kto 123.110)	300.000	50
		Overført overskud	0	0
		SALDO ULTIMO	0	0

Noter til balance				
Note	Kontonr.	Specifikation	Regnskab 31-12-14	Regnskab 31-12-13 (1.000 kr.)
13	423	Forudbetalt leje incl varme		
		Forudbetalt leje iflg. lejekontrakt	0	0
		Forudbetalt leje	57.288	169
		Forudbetalt leje indflyttere	3.334	0
		FORUDBETALT LEJE I ALT	60.622	169
14	425	Anden gæld		
		Kontant afregning - overdragelse	0	0
		Rekvitioner (Forud)	53.862	62
		Kreditor (samlekonto)	116.247	310
		Vandregnskaber-hensættelser	0	0
		Depositum - festlokaler	11.500	12
		Ikke-afregnet boligsikring	54.816	87
		Ikke-afregnet kapitalafkast	332.382	494
		Diverse kreditorer	7.375	7
		Afsluttede varmeregnskaber	0	0
		Modregning Forbrugsafgr. Nuv. lejere	0	0
		Ikke-afregnede fraflyttere	17.544	24
		Periodeafgrænsningsposter	0	0
		ANDEN GÆLD I ALT	593.726	996

Resultatopgørelse			
Specifikation	Regnskab 2014 (1.000 kr.)	Regnskab 2013 (1.000 kr.)	Budget 2014 (1.000 kr.)
Udgifter			
Ordinære udgifter			
Offentlige og andre faste udgifter	2.359	2.572	2.634
Variable udgifter	2.021	2.567	3.165
Henlæggelser	85	261	300
Samlede ordinære udgifter	4.465	5.399	6.099
Ekstraordinære udgifter	1.945	1.516	0
Udgifter i alt	6.410	6.915	6.099
Årets resultat overført	0	0	0
Udgifter og årets resultat i alt	6.410	6.915	6.099
Indtægter			
Andre ordinære indtægter			
Lejeindtægter	4.677	5.644	5.674
Renter	16	36	35
Andre ordinære indtægter	1.666	1.194	391
Ordinære indtægter	6.359	6.875	6.099
Andre indtægter	51	40	0
Indtægter i alt	6.410	6.915	6.099

Balance

Specifikation	Regnskab 2014 (1.000 kr.)
AKTIVER	
Forbedringer	0
Tilgodehavende	4.513
Mellemregning med boligadministrator	405
Aktiver i alt	4.918
PASSIVER	
Henlæggelser (afdelingens opsparing)	628
Underskud	0
Deposita	506
Mellemregning med boligadministrator	0
Forudbetalt leje	0
Kortfristet gæld	3.783
Passiver i alt (inkl. årets resultat)	4.918